

El artículo 121 de la Ley del Suelo ante la Jurisprudencia

I

EL SISTEMA DE EXPROPIACION

1. La expropiación total de los terrenos comprendidos en el polígono constituye uno de los sistemas de actuación de los planes de urbanismo [art. 113, párrafo 1, a)]. El ente que asume la urbanización adquiere los terrenos que integran el sector por el procedimiento expropiatorio y lleva a cabo la obra de urbanización y, en su caso, de edificación en los plazos previstos (art. 123).

2. Se trata, por tanto, de utilizar el instrumento de la expropiación en materia urbanística. Pero son tantas las modificaciones y especialidades que se introducen en el régimen general, que la institución se desnaturaliza. Todo el parecido entre la expropiación y la «expropiación urbanística» es pura coincidencia. Pues es lo cierto que estas últimas no tienen de tales más que el nombre. Las garantías esenciales del administrado, en las que se concreta la expropiación forzosa, desaparecen al aplicarse por razón de urbanismo (1).

3. Es cierto que el artículo 85, LS, remite a la legislación general sobre expropiación forzosa. Por lo que la misma regirá como supletoria, en tanto no esté previsto en la legislación especial. Pero

(1) Me remito a mi trabajo *La expropiación por razón de urbanismo*, Madrid, 1965, donde hago una crítica del régimen vigente. Sobre el problema, cfr. el completo trabajo de PERA VERDAGUER, *Expropiación forzosa en la LS*, Madrid, 1966.

las especialidades se han introducido en los aspectos básicos, concretamente procedimiento y criterios de tasación, conduciendo a unas tasaciones que son caricatura del verdadero «justo precio».

4. Aplicando los criterios de valoración previstos en las normas especiales sobre urbanismo se llega a unas valoraciones radicalmente distintas no sólo de las que constituyen el precio normal del mercado, sino de las que resultan en otros procedimientos expropiatorios. Es éste un hecho reconocido por todos, incluso por los propios defensores del sistema legal. Es decir, que según se apliquen unas y otras normas, un mismo bien, un mismo terreno puede tener tres valores distintos:

1.º El valor del mercado. Por muy imperfecto que sea el mercado del suelo, es lo cierto que existe un precio de mercado. Todos sabemos, aproximadamente, lo que vale el pie cuadrado en la avenida del Generalísimo, de Madrid, según las zonas, o en la autopista de Barajas. Cuando el propietario de uno de esos terrenos lo vende en el tráfico jurídico-privado obtiene un precio determinado, una cantidad por metro cuadrado que oscila muy poco.

Que este valor de mercado no es el que se obtiene aplicando los criterios de la Ley del Suelo lo ha reconocido la jurisprudencia. Así, una sentencia de 9 de junio de 1964 afirma «... que con estos razonamientos quedan inoperantes los dictámenes periciales que obran tanto en el expediente administrativo como en las actuaciones referentes a dicho terreno, ya que unos y otros se basan en los conocidos puntos de vista de los precios existentes en las transacciones normales de la misma zona de situación de la finca expropiada y, sobre todo, en referirse a fechas posteriores al comienzo de la expropiación, con lo cual desfiguran el *precio objetivo* que ha de obtenerse en el momento inicial de tal expediente y con arreglo a las normas de la LS ratificado nuevamente por la de 21 de julio de 1962, que pone bien claramente de relieve que *una cosa es contratar libremente los bienes y otra muy distinta valorarlos a efectos de su expropiación con fines urbanizadores*», lo que es un reconocimiento del atentado a la propiedad que ese tipo de expropiaciones supone.

2.º El valor de expropiación no urbanística. Si el propietario de suelo sufre una expropiación para fines no urbanísticos—verbi-

gracia, para la construcción de una carretera—, obtendrá en concepto de justo precio una cantidad que normalmente no llegará al valor real, salvo que la tasación se fije por los Jurados de ciertas provincias, en las que, dada su idiosincrasia especial, se llega a tasaciones muchas veces superiores al valor real.

El hecho es fácilmente explicable. Es cierto que la institución del Jurado es una. Pero su realización en cada una de las provincias españolas adopta peculiaridades muy distintas, en atención a la idiosincrasia de sus miembros, ambiente local, predominio del carácter rústico o industrial de la zona y otros factores. Por lo pronto existe objetivamente una distinción clara.

Por un lado, los Jurados de aquellas provincias en las que, dado su excesivo trabajo, únicamente puede funcionar con la agilidad que exige la Administración moderna, siguiendo los informes del llamado técnico, que no es un perito tercero, precisamente, sino todo lo contrario: un perito que depende de la Administración expropiante. Tan es así que, cuando expropia una entidad local, debe ser uno de sus técnicos. Y si no es uno de sus técnicos se produce—según jurisprudencia reiterada—un vicio esencial de nulidad. Por otro lado, los Jurados de aquellas provincias en las que, por el número de asuntos que ante ellos se tramitan, es posible un estudio minucioso y detallado que conduce a tasaciones muy cerca de las reales y, en ocasiones, hasta superiores. La realidad nos ofrece claros ejemplos en este último, aunque parezca paradójico.

3.º Y, por último, una tasación distinta—muy inferior a cualquier otra—: es la que se obtiene aplicando los rígidos criterios tasadores de nuestra legislación de urbanismo.

Hay que reconocer que, con arreglo a la legislación de urbanismo, se admite la aplicación de los criterios valorativos generales cuando se trate de terrenos en los que concurren algunas de las circunstancias previstas en el artículo 93, LS. De aquí que el problema central de toda expropiación urbanística no sea otro que el de si en el terreno objeto de expropiación se da alguna de aquellas circunstancias. Pero incluso cuando son aplicables los criterios generales, los justiprecios son inferiores a los que resultan en el procedimiento general, cuando se huye de la intervención del Ju-

rado y se acude al procedimiento de tasación conjunta, a que después nos referimos.

Esta diversidad de valores, por sí sola—sin acudir a otros muchos argumentos que podrían aducirse—, constituyen una prueba irrefutable de lo improcedente del sistema legal.

De aquí que la jurisprudencia haya intentado eludir la aplicación de los rígidos preceptos de la Ley del Suelo. Una vez en vigor esta Ley, la jurisprudencia durante unos años trató de ignorarla, acudiendo a muy distintos argumentos para justificar la aplicación de los criterios generales de la Ley de Expropiación Forzosa en la tasación de los terrenos expropiados por razón de urbanismo. Así, entre otras, una sentencia de 9 de junio de 1960 (ponente: LÓPEZ GIMÉNEZ) afirmaba que «la armonía de los artículos 85 de la vigente LE, 102 de su Reglamento y 85 de la vigente LS marcan el procedimiento a seguir para las valoraciones de los terrenos, que no es otro que el señalado por la primera de dichas Leyes, la cual, en su artículo 43, concede al Jurado Provincial de expropiación la facultad de llevar a cabo la tasación valiéndose de criterios estimativos que juzguen adecuados, distintos de los establecidos específicamente por las reglas del mismo texto que regulan la fijación del precio de los bienes expropiados». Cuando al fin la jurisprudencia llega a aplicar los tasados criterios valorativos de la legislación de urbanismo, trata de atenuar los injustos resultados a que conduciría la rígida aplicación de aquellos criterios.

Valor real es valor del mercado. Y en cuanto no sea así habremos convertido la expropiación en confiscación.

Porque si lo que la institución expropiatoria persigue es que el patrimonio del expropiado no resulte alterado, compensando la merma del valor que al mismo supuso el sacrificio expropiatorio, esto no se logrará si el expropiado no puede adquirir en el mercado una cosa análoga a aquella de que se ha visto privado. Si la cantidad que se le ofrece como justo precio sólo le permite adquirir una cosa inferior a la que fue objeto de privación, se habrá infringido abiertamente el principio de igualdad ante las cargas públicas, que—digase lo que se quiera—es el único fundamento real de la institución.

La expropiación no es—o al menos no debe ser—un juego, una lotería. No puede seriamente admitirse que el sacrificio recaiga

sólo sobre unos cuantos de aquellos a los que les toque la desgracia de tener unos terrenos dentro de la zona que unos políticos, unos técnicos o un funcionario consideran la más idónea para trazar un polígono de urbanización.

¿Por qué los propietarios de esa zona van a tener que sufrir un precio inferior al del mercado, mientras que, justamente, los propietarios de las fincas colindantes van a mantener indemne su patrimonio? En el preámbulo de la Ley de 21 de julio de 1962 se habla, entre los propósitos de la misma, de la debida atención a los principios derivados de la igualdad de los administrados. Y, sinceramente, no nos explicamos cómo se han tratado de realizar esos principios. Porque la aplicación de la Ley supone llegar a unas indemnizaciones notoriamente inferiores al valor del mercado. Lo que se traduce en un trato de manifiesta desigualdad respecto de aquellos propietarios de terrenos que no han tenido la desgracia de ser expropiados.

Y ¿quiénes son unos y otros? Este es otro capítulo sobre el que vale la pena meditar. Y vale la pena meditar sobre él porque las razones invocadas a favor de estos sistemas de tasación están teñidas de no poca demagogia.

Se habla de los especuladores de la tierra, de la urgente necesidad de suelo urbano para la casa de los humildes, de la expansión de la ciudad, etc. En definitiva, se nos pinta el panorama con unas tintas en las que se nos aparece la Administración como una fuerza bienhechora que impide los ilícitos negocios de los poderosos y crea suelo urbano para los que tienen sed de viviendas.

Si esto fuera así, aun cuando se reconociera que la indemnización que se paga al propietario no refleja el valor real del suelo, los órganos urbanísticos deberían despertar la simpatía que despertaban aquellos viejos y castizos bandoleros que robaban a los ricos para dárselo a los pobres.

Pero, en el fondo, todo es demagogia. Y puestos a hacer demagogia, creemos que se puede hacer mucho mejor en contra que a favor del sistema legal. Vamos a demostrarlo.

Como antes dijimos, la expropiación urbanística supone que unos cuantos—los menos—, los afectados, reciben por su terreno un precio muy inferior al valor del mercado, mientras que otros, los más, los que no han tenido aquella desgracia, conservan inte-

gro el valor del mercado de sus terrenos. Existen, por tanto—y aquí radica la tremenda injusticia que supone un trato desigual—, dos clases de ciudadanos propietarios de terrenos: los sacrificados—y sacrificados en considerable cuantía—y los que permanecen intocables.

5. El régimen especial de la expropiación urbanística se contiene (2):

a) En el artículo 121, la regulación de los sujetos de la expropiación, objeto y acto que legitima la expropiación.

b) En los artículos 85 a 101, Ley de 21 de julio de 1962 y Decreto de 21 de febrero de 1963, los criterios de valoración.

c) En los artículos 122, 123 y 151, el procedimiento y la reversión, con las modificaciones introducidas por la Ley de 21 de julio de 1962 y Decreto de 21 de febrero de 1963.

6. El legislador no ha sabido resistir la tentación que le ofrecía el cómodo y—aparentemente—barato sistema expropiatorio de la LS y ha extendido su aplicación a otras esferas y a otras causas distintas de la estrictamente urbanística. En especial, pueden señalarse las expropiaciones para las instalaciones o ampliaciones de las industrias que se establezcan en los Polos de Promoción y Desarrollo Industrial (Decreto-ley de 23 de abril de 1964), lo que ha dado lugar a verdaderas especulaciones, fomentadas por vía legal. Pues no ha sido infrecuente el caso de empresa que al trasladarse ha vendido los terrenos en que se encontraba a verdadero precio de mercado, mientras que en el nuevo emplazamiento ha pagado precios inferiores, como consecuencia de la expropiación—por llamarlo de alguna manera—a precios tasados a los pobres administrados que tuvieron la desgracia de tener terrenos en el sector situado en el lugar en el que se encapricharon unos políticos o funcionarios para situar un «polo» (3).

(2) La peculiaridad de la institución ha despertado el interés de la doctrina. Cfr. en especial, MARTÍN GAMERO, *Expropiaciones urbanísticas*, Madrid, 1967.

(3) Cfr. *Dictamen sobre expropiación de terrenos y uso de ferrocarril particular, al amparo del régimen especial previsto en los polos de promoción y desarrollo industrial*, RAP, núm. 48, págs. 415-450.

II

SUJETOS

1. *Expropiante.*

El párrafo 1 del artículo 121, LS, con una redacción no muy afortunada, dice que «los Ayuntamientos y demás Corporaciones públicas y personas privadas a quienes autorice la Comisión Central de Urbanismo podrán . expropiar». ¿Supone esto un reconocimiento de la potestad expropiatoria a todas las entidades y personas enumeradas? Indudablemente, no. La potestad expropiatoria sólo corresponde a la Administración territorial (art. 2, párrafo 1, LE). Las demás entidades y los particulares podrán ser beneficiarios, pero no expropiantes (4). Expropiantes sólo pueden serlo:

a) La Administración del Estado, a través de los distintos órganos con competencia para ello. Cuando sea expropiante el Estado no es aplicable el párrafo 1 del artículo 121 al exigir la autorización de la Comisión Central de Urbanismo, que sólo es requisito legitimador de la actuación de los Ayuntamientos y demás Corporaciones públicas (sentencias de 13 y 23 de febrero y 8 de abril de 1965, 27 y 28 de enero y 20 de diciembre de 1966). Cuando se aplique el procedimiento especial del artículo 3.º de la Ley de 21 de julio de 1962 tiene importancia decisiva el Consejo de Ministros, en cuanto le corresponde, mediante Decreto, la delimitación de los polígonos de actuación, la modificación de las previsiones del plan general y la aprobación de precios máximos y mínimos. No obsta a la competencia de los órganos centrales la existencia y facultades de entidades como el Consejo General de la Corporación Administrativa Gran Valencia (sentencia de 28 de febrero de 1966).

b) Las demás Corporaciones públicas territoriales pueden ser expropiantes, si bien se exige la previa autorización de la Comisión Central de Urbanismo.

(4) En el mismo sentido, MARTÍN BLANCO, *El tráfico de bienes inmuebles*, Madrid, 1964, pág. 227. GONZÁLEZ-BERENGUER, *Teoría y práctica de la LS*, Madrid, 1964, págs. 109-110.

2. *Beneficiarios de la expropiación.*

Pueden serlo, además de los entes públicos territoriales, cualquier ente público o el particular que lleve a cabo la urbanización. El artículo 121, párrafo 1, se refiere, con carácter general, a las «personas privadas».

Por tanto, no ofrece duda que los particulares pueden ser beneficiarios de la expropiación. Así se reconoce, además de en los preceptos generales, en el artículo 34, RAM, en cuyo párrafo 1 dispone: «La aprobación de un plan parcial de ordenación implicará, en su caso, a petición razonada de los interesados y previo acuerdo de la Comisión del Area, la aplicación del sistema de expropiación forzosa en beneficio de aquéllos». A tal efecto, actuarán como expropiantes «los Ayuntamientos» y la gerencia municipal de urbanismo de Madrid, sin perjuicio de las facultades de la Comisión de planeamiento del área metropolitana.

En las expropiaciones de terrenos comprendidos en los «polos de promoción y desarrollo industrial» podrán ser beneficiarios «las industrias de interés preferente, conforme a la Ley 152/1963, de 2 de diciembre, y las nuevas industrias y actividades que se establezcan en los polos» (artículo 1.º, Decreto-ley de 23 de abril de 1964).

3. *Expropiado.*

Se aplicarán las reglas generales (arts. 3.º-7.º, LE; art. 6.º, RE).

III

OBJETO DE LA EXPROPIACION

1. La expropiación urbanística se extiende a los terrenos, al suelo necesario para la urbanización. Así se establece en el artículo 121, párrafo 2, LS, si bien, como después veremos, la exigencia de que estén comprendidos en sectores del plan general ha sufrido modificaciones que desvirtúan la elemental norma de garantía del artículo 52.

2. Ahora bien, como en el terreno necesario para la urbanización pueden existir otros elementos, la razón que justifica la expropiación exige que se extienda a estos otros elementos. Así lo señala el párrafo 2 del artículo 121. Ahora bien, si respecto de estos bienes se aplica el régimen especial de las expropiaciones urbanísticas en cuanto a procedimiento, no se aplica en cuanto a valoración: se valorarán con arreglo a los criterios de la legislación general (art. 8.º. Decreto de 21 de febrero de 1963; sentencias de 10 de febrero, 29 de octubre y 5 de noviembre de 1964, 2 de febrero y 11 de marzo de 1965) (5).

IV

ACTO LEGITIMADOR DE LA EXPROPIACION

1. En principio, el artículo 121, párrafo 2, exige la existencia del plan general de ordenación. Si el plan es el que determina la declaración de utilidad pública (art. 52, LS), es lógico que la expropiación sólo sea admisible respecto de terrenos que estén incluidos en algún sector del plan. No es necesario plan parcial, según el párrafo 1 del artículo 121 (6), pero sí el plan general. Como dice una sentencia de 11 de junio de 1965, «de los términos en que aparece redactado el artículo 121 está bien claro que a estos efectos expropiatorios no es necesaria la previa aprobación del plan parcial y exigiéndose tan sólo que los terrenos que se delimiten con tales fines habrán de corresponder a sectores comprendidos en el Plan General de Ordenación Urbana». En el mismo sentido, las sentencias de 15 de febrero, 15 de marzo, 14 de mayo, 19 de junio y 16 de diciembre de 1965; 18 de enero, 7, 11 y 28 de febrero de 1966, y 14 de enero, 7 de marzo, 13 de abril y 8 y 17 de junio de 1967.

Ahora bien, este régimen general de la LS ha sufrido un atentado por la nefasta Ley de 21 de julio de 1962, en cuyo artículo 3.º

(5) GONZALEZ PÉREZ, *Las expropiaciones por razón de urbanismo*, cit., páginas 39-52.

(6) PÉREZ ORTIZ, *Sobre los polígonos de expropiación urbanística*, «Revista de Derecho Urbanístico», núm. 2 (1967), págs. 27-29.

autoriza al Gobierno para que, «a propuesta del Ministerio de la Vivienda, y previo informe de la Comisión Interministerial de Valoración del Suelo, pueda llevar a cabo la delimitación de polígonos de actuación, existan o no confeccionados y aprobados los respectivos planes de ordenación urbana» (sentencias de 23 y 28 de febrero de 1967).

2. Ahora bien, lo que sí se mantiene en todo caso es la exigencia de delimitación del polígono, para lo que, a tenor del párrafo 4 del artículo 121, ha de seguirse «idéntica ritualidad que la señalada para la aprobación de los planes» (sentencias de 9 de diciembre de 1965 y 2 de abril de 1966).

En sentencia de 20 de diciembre de 1966 (ponente: ESTEVA) se dice: «Si lógicamente debe aprobarse primero la delimitación del polígono y luego el expediente de valoraciones para la expropiación de fincas comprendidas en el mismo, en concordancia con la Ley de 16 de diciembre de 1954, que señala como parte de toda actuación expropiatoria la declaración de utilidad pública primero y la necesidad de ocupación en segundo lugar, siendo la tercera parte de ellas el justiprecio, lo que implícitamente se corrobora en el párrafo 4 del artículo 121 de la Ley de 12 de mayo de 1956, al exigir para la aprobación de un polígono la existencia de un proyecto, aprobado según el procedimiento que establece su artículo 32 al reseñar en el artículo 122 la forma de efectuar las valoraciones, que sólo puede tener efectividad una vez declarado el polígono; sin embargo, no existe impedimento legal, pues no consta prohibición expresa de ello, para que, en méritos de lograr una mayor celeridad administrativa, en beneficio del mejor servicio, puedan llevarse a cabo simultáneamente ambos procedimientos, siempre que se cumplan todos los requisitos y trámites exigidos en cuanto a ellos, a condición de que no se ultime o produzca la resolución aprobatoria de las valoraciones con anterioridad a la del polígono y su delimitación o determinación, pues sólo en este caso, al subvertir los trámites del expediente, podría producirse su nulidad, ya que no se mantendría el orden legal preestablecido, circunstancia que no se ha producido en el caso presente desde que la aprobación de la delimitación del polígono y de las valoraciones de las fincas comprendidas en él se ha efectuado en la misma fecha y por la propia resolución administrativa.»

Otra de 10 de marzo de 1967 (ponente: ESTEVA) establece: «Que según el número 4 del artículo 121, LS, el polígono se determinará mediante proyecto aprobado con sujeción al artículo 32, que dispone cómo ha de tramitarse el expediente y exige, en obligada correlación y concordante con el 35, que los acuerdos referidos al mismo sean publicados en el *Boletín Oficial del Estado* o en el de la respectiva provincia, requisitos de aprobación y publicación que no estaban aún cumplidos cuando, en 5 de agosto de 1961, se sometió a información pública el proyecto de expropiación, puesto que el de delimitación se aprobó en 30 de septiembre de 1961 y se notificó el 30 de octubre siguiente, por lo cual el polígono no estaba legalmente declarado dentro del sistema a que se refiere la sección tercera del capítulo 2.º de la LS, y como el artículo 122 dispone a *sensu contrario*, que hasta que se declare un polígono dentro del sistema a que se refiere esta sección no se podrá optar entre los sistemas de tasación individual o el de tasación conjunta, es obvio que la Administración infringió estos preceptos de derecho necesarios al disponer que se pasase a la fase de formalización del proyecto de expropiación por el sistema de tasación conjunta sin estar aún aprobado formalmente el de delimitación.»

Ahora bien, en ningún precepto se exige que para poder incoar el procedimiento expropiatorio haya que esperar a la firmeza de la orden de aprobación del polígono (sentencia de 16 de febrero de 1965), siendo admisible la aprobación simultánea de los expedientes de delimitación y de expropiación (sentencias de 23 de febrero y 5 de abril de 1965 y 28 de enero de 1966). Una sentencia de 23 de febrero de 1967 (ponente: MERINO VELASCO) dice: «... los cuales se determinarán teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.º de dicha Ley de 1962, es decir, ajustándose estrictamente a los criterios valorativos que se regulan en el Acp. IV del título II de la mencionada LS, y teniendo presente, además, cuanto se previene en la citada de 1962, habiéndose dado, mediante Decreto de 21 de febrero de 1963, las normas complementarias precisas para el desarrollo de los preceptos de la misma y en su capítulo XIV, artículos 15 a 23, los concretamente referentes al procedimiento especial antes mentado en su artículo 3.º, entre las que es de citar la del artículo 19 del Decreto, conforme al cual, a los efectos de su tramitación y subsiguiente aprobación, podrán incluirse en un

solo expediente o tramitarse simultáneamente la delimitación del polígono de actuación y la determinación del cuadro de precios máximos y mínimos de los terrenos, habiéndose aplicado la expresada normativa con justificación adecuada de las razones que la fundamentan, a la delimitación del polígono de "La Solana", de Talavera de la Reina, y a la fijación del cuadro de precios máximos y mínimos a tener en cuenta para el mismo, llevado a cabo por el Decreto de 27 de agosto de 1964, previa la tramitación de expediente sometido a información pública y con emisión de los preceptivos informes por el Ayuntamiento, la Comisión Provincial de Urbanismo y la Comisión Interministerial de Valoración del Suelo. Decreto que ha sido recurrido por los actores, sin que en cuanto a la delimitación sea objeto ahora de impugnación, efectuándolo sólo en lo concerniente a la valoración de los terrenos contenidos en el cuadro de precios máximos y mínimos incluido en el mismo y que fue realizada por la Administración con aplicación del valor expectante y razonando esa clasificación del suelo con arreglo a lo prescrito en la Ley de 12 de mayo de 1956 y en el artículo 21 del Decreto de 21 de febrero de 1963 al principio mencionados, aunque ciertamente sin aducir en rigor los recurrentes las razones o fundamentos en que asientan esa impugnación del indicado cuadro, toda vez que ni siquiera sostienen la procedencia de que dicha tasación debió efectuarse por valor comercial o por el urbanístico, según los preceptos de la LS y las normas del anexo de coeficientes, dado autorizadamente para su aplicación por Decreto de 21 de agosto de 1956, sobre cuya no pertinencia se razona suficientemente en el expediente con invocación y análisis detenido de lo preceptuado en relación con tales valores superiores en los artículos 63, 3.º, 91 y 93, LS, y artículo 7.º de la de 21 de julio de 1962, pues no se justifica la condición de solar de los terrenos conforme al primero, que haría indicada legalmente la tasación por valor comercial, si, además, demostraban hallarse aquéllos en alguna de las dos situaciones que señala el artículo 93, lo que, evidentemente, no se alega ni resulta tampoco del expediente, como igualmente aparece se hizo por la Administración en lo que atañe a la determinación del valor expectante, con arreglo a las características del polígono, extremos todos ellos acerca de los cuales no se aporta otra contradicción que la de estimar procedente la apli-

cación del justiprecio de todas las parcelas integrantes del polígono, como justo precio unitario, el de 200 pesetas metro cuadrado fijado por los actores no como consecuencia de la aplicación de los criterios valorativos de la LS, según establece el artículo 1.º de la de 21 de julio de 1962, sino con vista de los precios de venta en la misma ciudad, de terrenos que reputan análogos y que basan en certificaciones expedidas por el Registro de la Propiedad sobre varias compraventas, olvidando al hacerlo que ello es irrelevante al efecto comprendido, ya que dicha LS y su anexo de coeficientes sostienen normas precisas en orden a las valoraciones de los terrenos y tienden a evitar la especulación sobre los mismos según precios libres de mercado, por lo que no existen términos hábiles para acoger en Derecho tal pretensión.»

JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ.