

Antonio Benítez Ostos
Socio director de Administravando Abogados, despacho de abogados especialista en derecho administrativo

TIEMPO DE LECTURA: 5 MIN
Publicado 04/06/2026 14:00

CONVERTIR A PDF



(Imagen: E&J)

La sentencia del Tribunal Supremo n.º 582/2026 resuelve el recurso de casación 2292/2024 interpuesto por la Junta de Andalucía contra la sentencia del TSJ de Andalucía (Sevilla) de 17 de octubre de 2023. El litigio nace por la negativa del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María a tramitar la **expropiación** y fijar el justiprecio de una finca registral solicitada por sus propietarios. **La cuestión central es si, solicitada una expropiación por ministerio de la ley (*ope legis*) al amparo de un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) después declarado nulo, el procedimiento queda sin objeto o si puede “continuar” apoyándose en el plan anterior que recobra vigencia cuando la finca mantiene igual calificación urbanística.**

Agrega **ECONOMIST & JURIST** como fuente preferida en Google

En Administravando Abogados somos especialistas en expropiaciones, una materia de alta complejidad jurídica y técnica, que requiere conocer en profundidad, la nueva jurisprudencia que se va dictando por los Tribunales.

Hechos y antecedentes urbanísticos esenciales

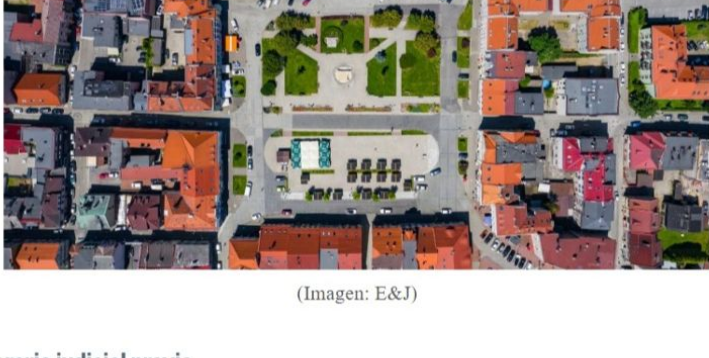
El 12 de junio de 2019, los propietarios requirieron al Ayuntamiento la expropiación, afirmando que su parcela estaba destinada a dotación y se encuadraba en una actuación aislada AA-16, sin necesidad de equidistribución. El Ayuntamiento, tras informes, desestimó la solicitud: primero por acuerdo de 25 de junio de 2020 y luego en reposición por acuerdo de 24 de septiembre de 2020, sosteniendo que la expropiación debía iniciarse tras la aprobación de un Estudio de Detalle vinculado a la ordenación/gestión de un ámbito (ARI-08).

A la fecha del requerimiento (2019) el planeamiento urbanístico vigente era la Revisión del PGOU de 2012. Pero pocos meses después, sentencias de la Sala de Sevilla declararon la nulidad de pleno derecho de las órdenes que lo aprobaban, nulidad que el Tribunal Supremo confirmó en 2021, produciéndose la reviviscencia del PGOU de 1992 (en vigor desde 27 de marzo de 1992).

Suscríbete a nuestra NEWSLETTER

Tu correo electrónico

SUSCRIBIRSE



(Imagen: E&J)

Itinerario judicial previo

La sentencia de Primera instancia (JCA n.º 3 Cádiz, n.º 299/2021, de 23 de diciembre de 2021), aunque desde el punto de vista del **urbanismo** no asume plenamente que el Estudio de Detalle impida siempre la expropiación, concluye que, declarado nulo el plan que contenía las determinaciones cuya ejecución se pretende, no pueden ejecutarse sus determinaciones (incluida la actuación aislada), por lo que procede desestimar sin perjuicio de que los interesados promuevan un nuevo requerimiento conforme al planeamiento vigente.

La sentencia de apelación (TSJ Andalucía, Sevilla, de 17 de octubre de 2023) anula los acuerdos municipales y declara iniciado el procedimiento expropiatorio por imperativo legal, entendiendo que no hay pérdida de objeto: pese a la nulidad del PGOU 2012, el planeamiento anterior también asignaba a la finca destino dotacional desde antiguo, por lo que el interés expropiatorio no decae.

Cuestión de interés casacional

El auto de admisión (25 de septiembre de 2024) fija la cuestión: si el procedimiento de expropiación *ope legis* solicitado al amparo de un plan general queda anulado cuando ese plan es declarado nulo (pérdida sobrevenida de objeto) o si puede continuar con base en el plan anterior cuando la finca mantiene igual calificación. Se menciona como norma a interpretar el art. 69 del TRLS 1976 y doctrina previa del Tribunal Supremo citada en la propia sentencia.

Argumentos de las partes en casación

La Junta de Andalucía sostiene una doctrina clara: la nulidad del planeamiento que da cobertura a la expropiación provoca la desaparición de la causa *expropiandi* y deja sin cobertura los actos de ejecución; por ello el proceso debe terminar por pérdida sobrevenida de objeto, siendo irrelevante el contenido del plan anterior.

Los propietarios alegan, en síntesis, que el plan redivivo mantiene la misma ordenación dotacional, por lo que no desaparece la causa; invocan además la naturaleza tuitiva de la expropiación rogada y citan la STC 18/2023 en relación con esa tutela.



(Imagen: Junta de Andalucía)

Doctrina del Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo reafirma una jurisprudencia reiterada: anulado judicialmente el plan que legitima la expropiación, esta queda invalidada por inexistencia sobrevenida de su causa, lo que conlleva la nulidad del procedimiento expropiatorio y, en el plano procesal, la pérdida sobrevenida del objeto.

La Sala extiende expresamente esa consecuencia a las expropiaciones por ministerio de la ley, señalando que en ellas el planeamiento es todavía más determinante: no solo integra la utilidad pública, sino que activa el propio “derecho a instar” la expropiación. Si el plan es nulo y carece de efectos, no puede producirlos “a los efectos de la expropiación”.

La Sala rechaza el uso que hizo el TSJ de la sentencia de 27 de marzo de 2001, porque aquella no trataba la incidencia de la anulación del planeamiento; trataba otras cuestiones (mecánica del inicio *ope legis*, efectos de la denegación municipal, cómputo temporal cuando la calificación venía de antiguo).

Además, el Supremo niega que la “igual calificación” del plan anterior baste para continuar el expediente: aunque el destino sea dotacional, pueden variar los sistemas de ejecución y gestión. De hecho, describe diferencias entre el PGOU 2012 (adscripciones a área de reparto/sector y dinámicas de gestión en tramitación) y el PGOU 1992/modificación 1997 (actuación aislada de zona verde a obtener por distintos títulos, sin unidad de ejecución como en 2012). Por ello, no cabe “enganchar” el procedimiento nacido de un plan nulo a otro plan distinto.

Sobre la STC 18/2023 citada por los propietarios, la Sala afirma que no altera el debate: allí se trató de la suspensión de plazos para pedir expropiación rogada; aquí se decide si la nulidad del plan legitimador arrastra el procedimiento por pérdida de objeto.

En definitiva, la doctrina jurisprudencial que fija la sentencia es la siguiente: “Un procedimiento de expropiación forzosa por ministerio de la ley, cuyo inicio se solicita con base en un determinado Plan General que lo legitima, queda anulado tras ser declarado nulo dicho planeamiento urbanístico por sentencia judicial firme, lo que conlleva la pérdida sobrevenida del objeto del proceso”.

En aplicación al caso, el Supremo estima el **recurso de casación contencioso administrativo**, revoca la sentencia del TSJ y declara la terminación del recurso contencioso-administrativo por pérdida sobrevenida de objeto, dejando a salvo que los propietarios puedan formular un nuevo requerimiento conforme al planeamiento vigente. No impone costas en casación.



(Imagen: Poder Judicial)

Valoración de la doctrina establecida por Administravando Abogados

La decisión es contundente y técnicamente consistente con la idea que la propia sentencia subraya: la expropiación *ope legis* se apoya en un planeamiento vigente y eficaz; si el plan es anulado con la radicalidad propia de las disposiciones generales, el procedimiento expropiatorio iniciado a su amparo no puede sobrevivir sin incurrir en una suerte de “convalidación” indirecta del plan nulo.

El punto más discutible es que el Tribunal Supremo no admite una “continuidad” automática por identidad de calificación, porque advierte que la calificación no agota el régimen jurídico: importan los mecanismos de gestión y obtención. Esa cautela evita que un expediente expropiatorio quede condicionado por el contenido de un plan que ya no existe jurídicamente o por la voluntad (cambiante) de las partes, y preserva las potestades del planificador tras la nulidad.

Como contrapartida, la afectación desplaza la carga hacia el propietario: aunque lleve años soportando una afectación dotacional, deberá reiniciar la vía administrativa bajo el planeamiento vigente. En suma, la sentencia refuerza la coherencia del sistema frente a los efectos de la nulidad del plan, pero lo hace a costa de diferir la tutela material inmediata del propietario a un nuevo procedimiento.



TEMAS RELACIONADOS: #ADMINISTRACIÓN PÚBLICA #EXPROPIACIÓN #NULIDAD #OPE LEGIS #PGOU #PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA #PLANEAMIENTO #PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO #PROPIETARIO #SENTENCIA #TRIBUNAL SUPREMO

