

Sección del Tribunal Constitucional

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

293 *Sala Segunda. Sentencia 244/2015, de 30 de noviembre de 2015. Cuestión de inconstitucionalidad 6190-2014. Planteada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha respecto del artículo 23.1 a) y 2, en relación con los artículos 12 y 25, del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Principio de igualdad y garantías expropiatorias: STC 218/2015 (pérdida parcial de objeto de la cuestión de inconstitucionalidad; constitucionalidad del método de capitalización de rentas para la valoración del suelo rural).*

La Sala Segunda del Tribunal Constitucional, compuesta por doña Adela Asua Batarrita, Presidenta; don Fernando Valdés Dal-Ré, don Juan José González Rivas, don Pedro José González-Trevijano Sánchez, don Ricardo Enríquez Sancho y don Antonio Narváez Rodríguez, Magistrados, ha pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

SENTENCIA

En la cuestión de inconstitucionalidad núm. 6190-2014, promovida por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha respecto del artículo 23.1 a) y 2, en relación con los artículos 12 y 25, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo. Han comparecido el Abogado del Estado, en la representación que ostenta, y el Fiscal General del Estado. Ha sido Ponente el Magistrado don Juan José González Rivas, quien expresa el parecer del Tribunal.

I. Antecedentes

1. El 15 de octubre de 2014 tuvo entrada en el Tribunal Constitucional el Auto de la Sección Segunda de Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, de fecha 9 de septiembre del mismo año, dictado en el procedimiento ordinario 669-2010, por el que se acuerda el planteamiento de la cuestión de inconstitucionalidad de los apartados 1 a) y 2 del artículo 23, ambos en relación a los artículos 12 y 25, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

2. Los antecedentes, en lo que interesa a este proceso constitucional, son los siguientes:

a) Don A.F.G.L. recurre en vía contencioso-administrativa la resolución del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que fijó el justiprecio de las parcelas 12, 19, 35 y 44 del polígono 3 en el término municipal de Illescas, expropiadas para ejecutar el «Proyecto de singular interés Parque Industrial de Illescas». Este parque industrial de Illescas contiene ordenación urbanística para un sector de ese término municipal y prevé su gestión directa por expropiación.

Dentro de ese sector, como parcela 1 del polígono 3, estaba también la finca sobre cuya valoración expropiatoria versaba el litigio subyacente a la cuestión de inconstitucionalidad núm. 6059-2014, que planteando un asunto sustancialmente idéntico fue resuelta por la STC 218/2015, de 22 de octubre.

El Jurado Regional de Valoraciones, como en la cuestión de inconstitucionalidad 6059-2014, reputó las fincas expropiadas en situación de rústicas, por lo que las valoró conforme al artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por capitalización de rentas (labor de cereal de secano), a razón de 1,1646 euros/m², aplicándole un índice de corrección del 75 por 100 «al encontrarse la finca próxima al casco urbano y a centros de actividad económica y por tanto con mayores facilidades para su explotación y acceso», lo que arrojó un precio de 2,0381 euros/m². El Jurado, además, rechazó expresamente que las parcelas afectadas hubiesen incorporado ya la facultad de urbanizar, por lo que descartó que procediera aplicar en la valoración expropiatoria el concepto previsto en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008. En fin, el Jurado reconoció que la hoja de aprecio de la Administración fijaba la renta potencial en un valor superior (concretamente en 1,4 euros/m² que convertía en 2,8 euros/m² aplicando la corrección del 100 por factores objetivos de localización) y resolvió que en virtud del principio de congruencia debía estarse a esta valoración superior, acordando por tanto un justiprecio de 250.114,68 euros.

El actor alegó en su demanda, inter alia, lo siguiente: a) que el recinto sobre el que se proyecta el parque industrial de Illescas, formado entre otras por las parcelas expropiadas, es un enclave flanqueado por suelo urbano consolidado o urbanizable en ejecución, con lo que el cálculo por capitalización de rentas como exige el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008 no permitirá hallar su valor real, por lo que ese precepto sería contrario a los artículos 14 y 33.3 CE. Así frente al valor resultante de aplicar el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008 –2,0381 euros/m²– el parque industrial de Illescas en su estudio económico y financiero de viabilidad prevé que el precio en situación de rústico fuese de 25 euros/m² y una vez urbanizado de 194 euros/m²; b) que el parque industrial de Illescas integraba las fincas expropiadas en un ámbito delimitado con ordenación suficiente para poder iniciar la urbanización, con lo que la valoración expropiatoria debía comprender la facultad de participar en la ejecución ex artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008. En suma, el actor pidió por todos los conceptos un justiprecio de 13 millones de euros.

b) Concluido el procedimiento, y antes de dictar sentencia, la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha dictó providencia de 2 de julio de 2014, por la que, al amparo de lo previsto en el artículo 35.2 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional (LOTIC), acordó oír a las partes y al Ministerio Fiscal por el plazo común de diez días acerca de la posible inconstitucionalidad de los artículos 23.1 a) y 2 del Real Decreto Legislativo 2/2008 en relación con sus artículos 12 y 25, por posible vulneración de los artículos 14 y 33.3 CE. En la citada providencia se pone de manifiesto que la valoración debe realizarse aplicando uno de los dos siguientes criterios de valoración: (i) si se considerase que los interesados no han adquirido la facultad de urbanizar tendrían que ser valorados por capitalización de rentas y no por comparación, lo que impide llegar al valor real de los terrenos a la vista de su situación en un entorno urbano y su real interés en un mercado ajeno al agrícola; (ii) si se considerase que los suelos son urbanizables delimitados, ni la aplicación del método de capitalización de rentas ni la indemnización contemplada en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008 permitiría llegar al valor real del bien. Fuera cual fuera la opción seguida, ello podría vulnerar el artículo 33.3 CE y el artículo 14 CE en cuando se permite al resto de los propietarios realizar su valor real.

c) El Ministerio Fiscal, en escrito presentado el 8 de julio de 2014, consideró pertinente plantear la cuestión de inconstitucionalidad. Estimó concurrentes los requisitos procesales y sostuvo «que el sistema de valoración previsto en la Ley no sea absurdo o manifiestamente irrazonable no supone –al menos, no necesariamente– que el mismo garantice efectivamente el derecho a percibir la contraprestación económica que corresponda al valor real de los bienes y derechos expropiados cualquiera que sea éste, pues no es difícil imaginar supuestos (entre los que cabría incluir el sometido al conocimiento de la Sala) en que la aplicación de los criterios legales podría conducir a decisiones que violentasen el razonable equilibrio entre el daño expropiatorio y su indemnización, con el consiguiente menoscabo de la garantía consagrada en el artículo 33.3 CE. De ahí que esta representación entienda que... *prima facie*, sus

previsiones [de las normas cuestionadas] son susceptibles de hacer ineficaz la garantía de la propiedad privada frente al poder expropiatorio de los poderes públicos, habida cuenta de que, siquiera en apariencia, no aseguran en todo caso una justa compensación económica a quienes, por razones de utilidad pública o interés social, se ven privados de sus bienes o derechos de contenido patrimonial». No llega a la misma conclusión en el caso del artículo 14 CE pues es claro, en su opinión, que la situación del propietario que va a ser expropiado no es la de quien puede vender el suelo en el mercado.

La defensa del actor alega, principalmente, en escrito de 14 de julio de 2014, que «el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008 puede interpretarse sin necesidad de acudir a la cuestión de inconstitucionalidad en el sentido de que sería conforme con el principio de equidistribución que el expropiado no participase de las plusvalías derivadas del planeamiento si de sistemas generales o de infraestructuras supramunicipales se trata ... Pero cuando (i) la expropiación es sistema de gestión; (ii) el beneficiario de la expropiación es un particular y (iii) el objeto expropiado tiene como destino el tráfico mercantil inmobiliario ha de primar el principio de equidistribución de beneficios y cargas [artículos 8.1 c) y 9.3], pues una cosa es que las plusvalías sean apropiadas por la Administración con ánimo no lucrativo y otra radicalmente distinta es que se favorezca un enriquecimiento injustificado y vacío de toda causa de una beneficiaria sociedad mercantil». Subsidiariamente, para el caso de que se descarte esa interpretación sistemática, entiende que procede plantear la cuestión de inconstitucionalidad.

El Letrado de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en escrito registrado el 15 de julio de 2014, se opuso al planteamiento de la cuestión. Arguye que el valor real del bien no es el de mercado y señala que el legislador ha huido del valor de mercado para evitar tensiones especulativas contra las que debe luchar por mandato del artículo 47 CE. Por tanto, no hay inconstitucionalidad alguna derivada del artículo 33.3 CE.

3. El Auto de 9 de septiembre de 2014, luego de referirse a los antecedentes de hecho del caso y de transcribir los preceptos cuestionados, aborda los requisitos de procedibilidad. Expone que se ha dado traslado a las partes de la cuestión por providencia de 27 de junio de 2014 una vez concluidas las actuaciones y, respecto del juicio de relevancia, dice que «los preceptos cuestionados son directamente aplicables al caso pues establecen las normas imperativas de valoración del suelo en una expropiación, que es de lo que precisamente versa la causa. De no ser estas normas constitucionales ... entonces recobraría su vigencia el régimen valorativo anterior (Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones), que establecía unos métodos de valoración diferentes que, a juicio de la Sala, provocarían un resultado valorativo también muy distinto a favor del expropiado ... Así, el Jurado Regional de Valoraciones tasó los bienes haciendo aplicación del artículo 23 en sus apartados 1 a) y 2, en relación con el artículo 12, y estas son las normas que la Sala, por las razones que se dirán, reputa inconstitucionales. Por otro lado, los interesados afirman que debe hacerse aplicación también del artículo 25 porque consideran que cuando se produjo la expropiación habían adquirido el derecho a urbanizar (ya sea sobre la base de Planes que se hallaban en tramitación antes de la aprobación del Proyecto de Singular Interés que motivó la expropiación, ya sobre la base del propio Parque Industrial de Illescas que calificó el suelo de urbanizable a la fecha a tomar en cuenta para la valoración, y que la Administración afirma no atribuyó ningún derecho a los propietarios al preverse su ejecución por gestión directa). Pues bien, aun en el caso de que se hiciera aplicación del artículo 25, tampoco por esta vía es posible, como se verá, hallar un valor ni próximo al real de mercado del bien, razón por la cual también el juicio de relevancia es positivo respecto de este último precepto».

Respecto de la inconstitucionalidad de los preceptos cuestionados, destaca que la Ley de expropiación forzosa contenía sus propias reglas de valoración, que se veían reforzadas por el artículo 43 que, como mecanismo de cierre, permitía aplicar los criterios estimativos que se adecuasen mejor al mantenimiento de la indemnidad exigida por el artículo 33.3 CE. Sin embargo, el mencionado precepto fue excepcionado para las expropiaciones urbanísticas por el texto refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y

ordenación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y posteriormente por la disposición adicional quinta de la Ley 8/2007, de 28 de mayo (recogida después en la disposición adicional quinta.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008), por lo que en la actualidad tanto los jurados como los Tribunales de justicia se encuentran encorsetados por las rígidas reglas que al efecto se contienen en la actual legislación.

A continuación, señala que, aunque nada hay de inconstitucional en que la ley pueda prever unos métodos de valoración u otros, «sí afirmamos que será difícilmente constitucional que de manera manifiesta impida dar con un valor real, valor que a nuestro juicio equivale a un valor que sea próximo al del mercado propio del bien de que se trate ... Ya sea porque el método sea inadecuado y ajeno por completo al mercado, ya porque impida incluir en el valor del bien circunstancias que influyan legítimamente en dicho valor. Pues en otro caso el propietario expropiado, por un lado, no recibiría el equivalente monetario del valor del bien (artículo 33 CE), y, por otro, estaría discriminado frente a quien, por no ser expropiado, o bien conserva íntegro dicho valor mediante la posesión del objeto, o bien lo realiza mediante una transacción económica libre (artículo 14 CE). Sólo en circunstancias excepcionales y justificadas, y que por tanto –añadimos nosotros– no pueden convertirse en la regla general para cualquier expropiación forzosa, cabría aceptar una reparación no íntegra del valor real del bien (SSTEDH de 8 de junio de 1986 –caso Lightgow y otros c. Reino Unido–, 9 de diciembre de 1994 –caso de los Santos Monasterios Griegos c. Grecia–, 4 de agosto de 2009 –caso Perdigueo c. Portugal–)».

En relación al artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008 expone que incluye en la misma situación básica de rural, a efectos de valoraciones, realidades sustancialmente distintas como son el suelo clasificado como no urbanizable y alejado de la ciudad o de centros productivos, el clasificado de la misma forma pero situado en zona de crecimiento de la ciudad, el clasificado como urbanizable programado que se expropia antes de iniciarse la urbanización, e incluso el urbano que, por faltarle determinados servicios, no alcance la categoría valorativa de «suelo urbanizado» y siga en la de «suelo rural». Y concluye que «la igualación de todas las anteriores situaciones bajo una misma categoría y su valoración mediante un sistema –el de capitalización de rentas agrarias del artículo 23.1 a), con imposibilidad de inclusión de expectativas urbanísticas según el artículo 23.2 y con una limitada valoración del suelo urbanizable pero aun no urbanizado en el artículo 25– que no permite incluir todos los elementos de valor que concurren resulta inconstitucional, según pasamos a desarrollar con un concreto examen del caso concreto», lo que hace aludiendo primero al artículo 23 y luego al artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008.

El Auto parte de que en este caso «hay elementos suficientes que conducen a la convicción de la Sala de que sobre el terreno en cuestión, aun antes del reconocimiento de cualquier facultad urbanística, concurrían intensísimas expectativas urbanísticas que producían un notable incremento de su valor puramente agrícola o de capitalización, según se reconoce en el mismo Parque Industrial de Illescas que motiva la expropiación; y que el propio Parque Industrial de Illescas valoraba en 25 euros/m²». El artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008 «impide tomar en consideración estas circunstancias al establecer un método de pura capitalización de rentas, impidiendo cualquier comparación y estableciendo un incremento por proximidad fundado en meras circunstancias agropecuarias y con un máximo del doble del valor de capitalización; lo que arroja un valor máximo, como vimos, de 2,3292 euros/m², lo que no llega ni al 10 por 100 del valor del suelo que el propio Parque Industrial de Illescas declaraba. Esta es la prueba, a nuestro juicio, de que el sistema establecido por la Ley no es hábil para hallar el valor real del bien ni aún aproximadamente y que, por consiguiente, puede resultar inconstitucional».

El Auto termina este epígrafe afirmando que «la Sala desea en cualquier caso dejar claro qué es lo que entiende por “valoración de expectativas urbanísticas”, a fin de aclarar que no está defendiendo que se deban valorar puras hipótesis, valores no reales o perjuicios meramente inciertos o futuros ... Las expectativas urbanísticas se basan en circunstancias actuales (vgr. proximidad a zonas de expansión urbana, actividad

inmobiliaria intensa en la zona, avances de planeamiento, etc.) que son proyectadas al futuro por el mercado (proyección que es la expectativa propiamente dicha) lo cual genera a su vez un incremento real y actual del valor; y esto último es lo que se valora. El precio de cualquier producto que se intercambie en el mercado (por ejemplo en los mercados secundarios de valores) puede cambiar exageradamente por determinadas circunstancias y cálculos de futuro más o menos fundados; ahora bien, ello no permite poner en duda que el precio que en un día determinado tenga un bien sea el que los compradores estén dispuestos a pagar y los vendedores obtengan al vender. La expectativa de futuro puede luego hacerse o no realidad, pero el incremento de valor en un momento dado es incontestablemente real». Y añade que «la Administración debe pagar por un suelo lo que en la fecha a la que haya que valorar tuviera que pagar cualquiera que quisiera o necesitara adquirirlo; y si la regulación urbanística u otras circunstancias provocan incrementos del suelo llamativos, fundados en hipótesis de transformación y actividad urbanística sobre los suelos alentadas por la situación económica y la regulación urbanística vigente, eso no quita para entender que tal era el valor real del suelo en aquel momento y el que había que pagar ya fuera para comprarlo, ya fuera para expropiarlo. Otra cosa es que esas expectativas se hayan cumplido después, lo que no hace menos real el incremento de valor que provocaron en su momento, o que la actual coyuntura económica haga ver ahora con asombro los valores por los que llegaron a comprar o vender los suelos no hace tantos años».

El último epígrafe del Auto razona específicamente acerca del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008. Afirma que «los demandantes defienden que a la fecha en que hay que valorar el suelo debe considerarse que habían adquirido facultades urbanísticas sobre el mismo, bien a consecuencia de los planes que venían tramitándose, bien por el propio parque industrial de Illescas que clasifica el suelo como urbanizable. Como consecuencia de ello, plantean la aplicación del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008, que desde luego no fue aplicado por la Administración, pues ésta niega que se hubiera adquirido facultad urbanística alguna que haya que indemnizar. Pues bien, debemos señalar, como complemento a lo expresado en los anteriores fundamentos, que a juicio de la Sala tampoco la aplicación combinada del artículo 23 con el artículo 25, en los casos que previene este último precepto, depara un resultado satisfactorio para valorar el suelo, lo que pone de manifiesto la inadecuación de tales preceptos desde el punto de vista del arto 33.3 CE y el 14 CE». Y sobre la constitucionalidad del régimen previsto en el artículo 25 argumenta que «el propietario de suelo urbanizable que no sea expropiado puede, previa realización de las cesiones obligatorias y ejecución de la urbanización correspondiente, con el consiguiente coste, hacerse con un suelo urbanizable que adquiere el correspondiente valor en el mercado. Sin ir más lejos, en el caso de autos consta por ejemplo, aportado por el demandante, el convenio entre la beneficiaria de la expropiación, Instituto de Finanzas de Castilla-La Mancha, S.A., y Aernova Composites, S.A.U., de 8 de enero de 2009, en el que se prevé la enajenación del suelo urbanizado a razón de 195 euros/m². Se han observado precios en otros autos de hasta 215 euros/m². Así pues, suelo valorado en octubre de 2008 a 2,0381 euros/m² se enajena tres meses después, una vez urbanizado, a 195 euros/m² y más. Es decir, el propietario no expropiado hace suyo el valor íntegro del suelo urbanizado menos la cesión a la comunidad de entre el 5 y el 15 por 100. Sin embargo, el expropiado hace suyo, como en una imagen especular, sólo ese porcentaje de valor de entre el 5 y el 15 por 100 ... Ahora bien, a nuestro juicio el propietario tiene derecho a percibir o bien lo que valga un suelo en las mismas circunstancias que el suyo (comparación directa entre suelos urbanizables programados pero aún no urbanizados), o bien el 100 por 100 (no el 5 ni el 15 por 100) de la diferencia de valor entre un suelo y el otro, sin perjuicio de, naturalmente, descontar los costes y gastos de urbanización».

4. Mediante providencia de 16 de diciembre de 2014, el Pleno del Tribunal Constitucional acordó admitir a trámite la cuestión planteada en relación con los artículos 23.1 a) y 23.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, ambos en relación con los artículos 12 y 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por posible vulneración de los

artículos 14 y 33.3 CE, deferir el conocimiento de la cuestión a la Sala Segunda, dar traslado para alegaciones de las actuaciones recibidas en los términos del artículo 37.3 LOTC, comunicar la resolución a la Sección proponente de la cuestión y publicar su incoación en el «BOE».

5. Por sendos escritos registrados en este Tribunal el 13 y 27 de enero de 2015, los Presidentes del Senado y Congreso se personaron en el proceso ofreciendo la colaboración de sus respectivas Cámaras.

6. El 15 de enero de 2015 tuvo entrada en el Tribunal Constitucional el escrito de alegaciones del Abogado del Estado, actuando en la representación que legalmente ostenta. Comienza por exponer que la cuestión debe ser inadmitida en relación al artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008, dado que el juicio de relevancia en relación con él no aparece correctamente formulado. Señala, en primer lugar, que es obligación del órgano judicial justificar qué precepto legal se cuestiona, no pudiéndose plantear, como en este caso, cuestión de inconstitucionalidad de dos preceptos de aplicación alternativa, el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008 en el caso de que se trate de un supuesto de suelo en el que no existe incidencia del planeamiento urbanístico, o del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008 para un suelo en el que pueda reconocerse una indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. Argumenta, en segundo lugar, que «no se acredita en el expediente, ni razona la Sala, que en el suelo expropiado exista planeamiento urbanístico en vigor, y no puede considerarse sino un error que el Proyecto de Singular Interés atribuya al suelo el carácter de urbanizable, pues incurriría en la prohibición del artículo 36.1 LEF, según el cual “las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derecho expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plan o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación”».

Ya en cuanto al fondo, el Abogado del Estado expone que nada hay de inconstitucional en la definición de las situaciones básicas del suelo recogida en el artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008 antes de ponerla en conexión con la forma de valorar cada uno de estos suelos. La cita de este precepto constitucional es, pues, instrumental de la inconstitucionalidad del artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por lo que cabe concluir que no se trata de una impugnación autónoma.

Esto afirmado, aborda la constitucionalidad del artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008, insistiendo que el presupuesto del que parte el Auto es el de un suelo en situación de rural no pendiente de transformación urbanística [artículo 12 b) del Real Decreto Legislativo 2/2008]; por ello no es objeto de la cuestión el apartado b) del artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008, que parte de la atribución de un mayor valor a la finca expropiada en cuanto se le han asignado usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados, lo que no sucede en este caso en que no estamos ante una actuación urbanística promovida por la Administración local sino por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. Así, lo que el Auto plantea, a juicio del Abogado del Estado, es si la existencia en la proximidad de la finca valorada de suelo urbano, en concreto de un polígono industrial, debe tenerse en cuenta para su valoración.

Explica a continuación el método de valoración por capitalización de rentas tal y como ha sido concebido en la Ley y el Reglamento de valoraciones. Un método que tiene en cuenta la renta de explotación, con tipos de capitalización diferentes para explotaciones diferentes, y ello en función del riesgo de cada actividad en suelo rural (artículos 7 a 18 reglamento), así como el factor de corrección incluido en el párrafo tercero del artículo 23.1 a), como consecuencia de una enmienda incluida en la tramitación del proyecto de ley. Este factor obedece a la consideración de que aunque la renta de posición está implícita en la renta potencial, existen casos en que la singular localización, al margen de la expectativa de desarrollo urbano, aconseja la aplicación de un factor de modulación al alza. Así concebido, este método no vulnera el artículo 33.3 CE ni el artículo 14 CE.

Partiendo de la doctrina sentada en las SSTC 61/1997 y 164/2001, el legislador cuenta con un amplio margen para fijar las distintas modalidades de valoración cuyo único límite

es que no se revelen manifiestamente desprovistas de base razonable, lo que no es el caso. El concepto de precio, de acuerdo con el punto 4.2 de las Normas internacionales de valoración de activos elaboradas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC), es el término usado para designar la cantidad pedida, ofrecida o pagada por un determinado bien. Sin embargo, continúa, debido a los intereses de un determinado comprador, el precio que se paga por esos bienes puede no tener relación alguna con el valor que pueden adscribir a estos bienes y servicios otras personas. El concepto económico de valor, prosigue, de acuerdo con el punto 4.5, refleja la visión que se tiene en el mercado de los beneficios que obtiene el que posee los bienes o recibe los servicios en la fecha de efectiva evaluación. Así pues, una vez eliminado el tope del doble, el órgano competente es libre para establecer un coeficiente mayor siempre y cuando no contemple expectativas urbanísticas y en función de otros factores desarrollados por el artículo 17 de Reglamento de valoraciones. Este sistema resulta conforme con el artículo 33.3 CE y el criterio del razonable equilibrio en el sacrificio del expropiado, pues valora el terreno en situación básica de suelo rural en función de su capacidad de renta real o potencial sin tener en cuenta expectativas incompatibles con esa situación o estado, e impide la compensación por valores especulativos pagados en el mercado con funcionamiento real muy alejado de un mercado perfecto.

Todo sistema valorativo engendra aplicaciones que desde la perspectiva micro pueden considerarse injustas o desiguales. Pero en el suelo rural o no urbanizable lo normal es la enajenación voluntaria a precios de mercado y, posteriormente, continúa con una cadena de transmisiones a precios crecientes reveladora del pago de expectativas indebidamente anticipadas. Tomar como referencia precios especulativos en un mercado con un funcionamiento alejado de la competencia perfecta no es conforme con el mandato de evitar la especulación (artículo 47 CE). Tampoco puede decirse que haya discriminación, pues no son iguales los propietarios de fincas incluidas en un sector a ejecutar por compensación en el que se han generado costes y riesgos empresariales que los propietarios han tenido que sufragar y el propietario de un ámbito que se va a ejecutar por expropiación, en el que éste sólo se ve privado de la participación en la ejecución cuando aún no se ha iniciado o no se ha concluido.

Este sistema de valoración ha sido analizado en la STC 141/2014, de 11 de septiembre, que abordó el tema de la valoración de las expectativas urbanísticas y la constitucionalidad de los preceptos cuestionados, tanto desde la perspectiva del artículo 33 CE como del artículo 14 CE. Y, tras reproducir literalmente lo que denomina su fundamento jurídico segundo, afirma que una vez eliminado el límite de la corrección de la valoración del suelo rural la norma resulta perfectamente hábil para obtener una valoración del bien ajustada a su valoración real, esto es, guarda un proporcional equilibrio con su valor real.

Finalmente, tras recordar que su pretensión principal es que el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008 quede fuera de la cuestión de inconstitucionalidad por falta del juicio de relevancia, de modo subsidiario razona, de un lado, que en el Auto de planteamiento ningún razonamiento se realiza en relación con el artículo 25.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008 y, de otro, que, para los casos en que se impide la participación en la ejecución de una actuación de urbanización, la valoración de esa facultad que prevé el artículo 25.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, sumada a la capitalización de rentas derivada del artículo 23.1, refleja un tratamiento ponderado de tal situación en que se encuentran los bienes expropiados. En este sentido sostiene el Abogado del Estado que los porcentajes del artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008 en que se concreta la valoración de esa facultad, que pueden ser modificados por la legislación autonómica, son razonables en terrenos en los que no ha existido urbanización sino previsiones de urbanización, no comparables por definición con los suelos urbanizados. No es, por tanto, inconstitucional el criterio establecido en el artículo 25.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el hecho de que la valoración resultante parezca inferior a la que puede obtenerse por una no acreditada enajenación en el mercado de suelos ya urbanizados.

7. El Fiscal General del Estado presentó sus alegaciones en el Registro General del Tribunal Constitucional el 7 de enero de 2015. Tras exponer extensamente los

antecedentes de hecho y los motivos en que se fundamenta el Auto de planteamiento de la cuestión, no opone óbice procesal alguno relativo al trámite de audiencia y al juicio de aplicabilidad y relevancia realizado por el órgano judicial.

Recuerda que la STC 141/2014, de 11 de septiembre, anuló el inciso «hasta el máximo del doble» del artículo 22.1 a) de la Ley de suelo y correlativo 23.1 a) del Real Decreto Legislativo 2/2008. Considera que la duda de constitucionalidad ahora planteada en relación con el artículo 23.1 a) del Real Decreto Legislativo 2/2008 es coincidente con la expresada en los recursos resueltos en aquella Sentencia (FJ 13), siendo así que este Tribunal afirmó entonces que: (i) el artículo 33.3 CE no exige que la indemnización sea equivalente al valor de mercado bastando con que exista un proporcional equilibrio entre la indemnización y el valor económico del bien; (ii) la valoración se desvincula de la clasificación del suelo atendiendo a la situación fáctica del terreno, determinando así un valor objetivo que no incluya las expectativas urbanísticas generadas por la acción de los poderes públicos y paliar la especulación; (iii) la ley distingue dos situaciones de suelo rural y urbanizado, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico porque dicho destino se ha hecho realidad; (iv) reconoce el derecho de propiedad privada como un conjunto de derechos y obligaciones, función social que no permite anular la utilidad meramente individual del derecho. Termina por reproducir literalmente el fundamento jurídico 13 de la citada sentencia. De todo ello concluye que la duda de constitucionalidad planteada por el órgano judicial en relación con el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008 ya ha sido resuelta por el Tribunal Constitucional, que no ha estimado razonable el límite de «hasta un máximo del doble».

Añade, aún, en relación con la valoración de las expectativas urbanísticas, que el derecho de propiedad del suelo delimitado por el texto refundido no integra facultades de urbanización o de edificación, facultades que sólo se adquieren cuando el instrumento de planeamiento ha sido aprobado por la Administración y el propietario ha cumplido con las cargas. Este régimen urbanístico conlleva la adquisición gradual de las facultades urbanísticas que no se consideran inherentes al derecho de propiedad, sino condicionadas al cumplimiento de una serie de deberes, regulación que es conforme con el apartado 2 del artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008. Por ello, la libertad estimativa que reclama el órgano judicial proponente de la cuestión está vedada por la doctrina constitucional [SSTC 166/1986, FJ 13 b) y 313/2006, FJ 8 a)] y la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS de 21 de marzo de 2013, recurso 1884-2010) que declaran que la proporcionalidad que debe existir entre la indemnización expropiatoria y el daño producido al expropiado debe ser determinado por el legislador mediante la fijación de distintas modalidades de valoración dependientes de la naturaleza de los bienes expropiados, debiendo ser respetadas salvo que se revelen manifiestamente desprovistas de base razonable.

La exclusión de las expectativas responde a la finalidad legítima y objetiva de evitar la especulación derivada de futuros e hipotéticos usos o destinos del terreno consecuencia de una posible actuación de la Administración sobre el suelo no hecha realidad, y persigue valorar el suelo por lo que es en el momento de la valoración. Insiste en que el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008 establece un factor de localización, o renta de posición, que actúa como factor relevante en la determinación del valor del suelo rural, factor de localización que aunque permite considerar factores extrínsecos al valor del suelo, en ningún caso puede comprender expectativas urbanísticas. Es así que, una vez eliminado el tope del doble, y habida cuenta de las modificaciones normativas operadas por la Ley 2/2008, de 23 de diciembre, disposición final 16, y por el artículo 10.2 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, late en la legislación sobre valoración del suelo el propósito de evitar una infravaloración del suelo rural, al arbitrar una serie de medidas correctoras del posible alejamiento del valor de mercado de este tipo de suelos, pero también para evitar la especulación, para lo que ha excluido las expectativas urbanísticas. La propia STC 141/2014 se habría pronunciado sobre el apartado 2 del artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008 cuando concluye que procede declarar que el artículo 23 del Real

Decreto Legislativo 2/2008 no es inconstitucional con la única salvedad del inciso hasta un máximo del doble, para lo que reproduce literal y parcialmente los argumentos de su fundamentación.

Respecto del cuestionamiento del artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por su conexión con el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008, el Fiscal sostiene que, dada la distribución constitucional de competencias y aun cuando el Estado determina las condiciones básicas de la propiedad, son las Comunidades Autónomas las que determinarán en qué situación se encuentra el suelo. No obstante, las situaciones básicas del suelo son las que delimitan el contenido del derecho de propiedad, lo que vendría refrendado por la doctrina constitucional precedente, para lo que cita la STC 61/1997, FJ 14 b) y la STC 164/2001, FJ 13. En consecuencia, el Estado a través del artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008 no ha hecho sino, de conformidad con el artículo 149.1.1 CE, configurar la premisa a partir de la cual se fijan las condiciones básicas del suelo y establecer el presupuesto lógico jurídico para la aplicación del sistema de valoraciones.

Más adelante, en relación a la conformidad con el artículo 33.3 CE del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008, expone que este precepto legal reconoce al propietario del suelo la facultad de participar en la ejecución de actuaciones urbanizadoras como facultad independiente de la propiedad del suelo. Este derecho, apunta, «no formaría parte de la propiedad del suelo sino que pertenecería al propietario del suelo en cuanto titular del derecho sobre el suelo». En cuanto a los criterios de valoración de la indemnización debida por este concepto se calcula por los criterios objetivos establecidos en el artículo 25.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008. Debe tenerse en cuenta a estos efectos que la STC 141/2014 se refiere a esta indemnización como un «complemento indemnizatorio importante», complemento que viene a coincidir con la participación que le corresponde a la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanizadora de la administración, lo que hace proporcional y razonable la cantidad que debe percibir el expropiado como consecuencia de la privación de esta facultad.

Finaliza el Ministerio Fiscal sus alegaciones con el artículo 14 CE, para lo que invoca la STC 141/2014, FJ 9 b), que descarta la vulneración del precepto constitucional invocado.

8. Por providencia de 26 de noviembre de 2015 se señaló para deliberación y votación de la presente Sentencia el día 30 del mismo mes y año.

II. Fundamentos jurídicos

1. Este proceso constitucional tiene por objeto resolver la cuestión de inconstitucionalidad planteada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha respecto del artículo 23.1 a) y 2, en relación con los artículos 12 y 25, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, por posible contradicción con los artículos 14 y 33.3 CE.

El mismo órgano judicial planteó un asunto idéntico en la cuestión de inconstitucionalidad núm. 6059-2014. Esta identidad alcanza no solo a las disposiciones legales afectadas y a los preceptos constitucionales que se consideran lesionados, sino también a la situación que caracteriza el proceso subyacente, pues éste versa, tanto en uno como en otro caso, respecto de la expropiación de ciertos inmuebles ubicados en el ámbito urbanístico afectado por el «Proyecto de singular interés Parque Industrial de Illescas». Procede, debido a estas identidades, trasladar a este proceso constitucional aquellas conclusiones que han quedado establecidas en la STC 218/2015, de 22 de octubre, con motivo de la resolución de la citada cuestión de inconstitucionalidad núm. 6059-2014.

2. Al igual que en la referida STC 218/2015, de 22 de octubre, y como se expuso de forma pormenorizada en los antecedentes, la Sala considera que el artículo 23.1 a) del Real Decreto Legislativo 2/2008 establece un método de valoración para el suelo en situación básica de rural de acuerdo con el artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008 que impide llegar a una valoración que responda a su valor real, ya que no permite tener

en cuenta los factores que inciden en su valor de mercado, y, en especial, las expectativas derivadas de la aprobación del planeamiento o clasificación del suelo como urbanizable delimitado (artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008). Es cierto, reconoce la Sala, que para este último tipo de suelo la ley contempla otra indemnización, la prevista en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008, debida a la privación de la facultad de participar en la actuación urbanizadora. Si la suma de ambas indemnizaciones, las previstas en los artículos 25 y 23.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, correspondiera al valor real del suelo expropiado nada habría que objetar sobre la constitucionalidad del método de valoración previsto para este tipo de suelo. Pero, en opinión de la Sala, la indemnización resultante de estos dos conceptos no alcanza tal correspondencia con el valor real del suelo, pues se limita a sumar a la estimación derivada de la capitalización de rentas un porcentaje, entre el 5 y el 15 por 100, a determinar por las Comunidades Autónomas, aplicado a la diferencia de valor que tendrían los suelos ya urbanizados y el que tienen en su situación inicial. De no haber sido privados los propietarios de su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, habrían patrimonializado la diferencia de valor que habrían adquirido los terrenos, descontada la cesión del aprovechamiento lucrativo prevista en la ley urbanística y los gastos de urbanización, adquiriendo así el suelo una valía que la Sala considera sustancialmente superior a la que arroja el método de estimación previsto en los artículos 25 y 23.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008. De ello concluye la vulneración del artículo 33.3 CE. En directa relación con lo señalado, aduce también la Sala discriminación entre quienes se ven privados de su propiedad y aquellos a quienes se permite continuar con ella y finalizar la transformación urbanística, trato desigual que vulneraría el artículo 14 CE. De ahí que la Sala plantee cuestión de inconstitucionalidad «respecto de los artículos 23, párrafos 1 a) y 2), del texto refundido en relación con sus artículos 12 y 25».

El Abogado del Estado solicita la inadmisión de la cuestión en lo que se refiere al artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por faltar en el Auto de planteamiento el juicio de relevancia que convierte en concreto el control de constitucionalidad que la Sala insta del Tribunal Constitucional. En cuanto al fondo, y desde la perspectiva del artículo 33.3 CE, sostiene que, una vez declarado inconstitucional por la STC 141/2014, de 11 de septiembre, el inciso «hasta el máximo del doble» del artículo 23.1 a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, este apartado no es inconstitucional. Tampoco lo es el artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, sobre el que ya se habría pronunciado el Tribunal en la misma Sentencia, ni el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008, que otorga un tratamiento más ponderado de la situación en que se encuentra el suelo sometido a una actuación de transformación urbanística. Considera que no se achaca inconstitucionalidad alguna al artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008, salvo por su relación con el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008. Descarta, finalmente, que el tratamiento desigual de los propietarios, según sean o no expropiados, vulnere el artículo 14 CE al no tratarse de situaciones iguales.

El Fiscal General del Estado, por su parte, postula, en virtud de argumentos similares a los expuestos por el Abogado del Estado, que se desestime la cuestión de inconstitucionalidad planteada por la Sala.

3. Procede, para empezar, delimitar adecuadamente el objeto procesal desde varios puntos de vista.

a) El Abogado del Estado opone la defectuosa formulación del juicio de relevancia en relación al artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008. La STC 218/2015, de 22 de octubre, que como hemos dicho resolvió una cuestión de inconstitucionalidad idéntica en todos los aspectos relevantes a la que aquí se suscita, rechazó este óbice, desestimación que procede reiterar en este proceso por esas mismas razones, especialmente de acuerdo con lo previsto en el fundamento jurídico 2.

De un lado, el Tribunal estableció que «resulta manifiesto que la objeción planteada por el Abogado del Estado relativa a que la cuestión se ha promovido en relación con dos preceptos (el artículo 23 y el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008) de aplicación

alternativa, el primero para el suelo que no se encuentra afectado por una actuación de nueva urbanización, el segundo para aquellos sometidos a ella, es infundada. Cuando se trata de suelos rurales sometidos a una operación de primera urbanización la compensación, como se viene de razonar, se obtiene por la suma de las cantidades obtenidas en aplicación de ambos», por lo que no hay tal aplicación alternativa en la que se apoya la alegación de inadmisión.

De otro lado, el Tribunal afirmó que «en cuanto a la alegación según la cual ni del expediente se deriva, ni la Sala razona expresamente que se trate de suelo afectado por una actuación de urbanización ... el Auto de planteamiento de la cuestión razona que “la definición de suelo rural que hace el artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008 incluye en su seno el caso de un suelo urbanizable en el que la urbanización aún no se ha iniciado. Ahora bien, la ley pretende introducir una matización valorativa cuando el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008 indica la posibilidad de valorar la pérdida de la facultad de participar en las actuaciones urbanizadoras. Si esta matización permitiera hallar un valor comparable al valor real del bien en tales casos, no habría problema alguno de constitucionalidad en este caso”. Como quiera que el Auto explica que “sin ir más lejos, consta por ejemplo, aportado por el demandante, el convenio entre la beneficiaria de la expropiación, Instituto de Finanzas de Castilla-La Mancha, S.A., y Aernova Composites, S.A.U., de 8 de enero de 2009, en el que se prevé la enajenación del suelo urbanizado a razón de 195 euros/m²”, sólo cabe concluir que la Sala ha razonado debidamente, valiéndose de conceptos urbanísticos, la aplicación y relevancia, junto con el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008, del artículo 25.2 a) del mismo texto legal». Dado que el Auto de planteamiento de esta cuestión de inconstitucionalidad tiene literalmente el mismo contenido (págs. 19 y 20), el criterio de la STC 218/2015, de 22 de octubre, que hemos transcrito es igualmente aplicable a este caso y conlleva, como en aquel otro, que se deba descartar el óbice procesal suscitado.

b) La mencionada STC 218/2015, de 22 de octubre, FJ 5, ha declarado la inconstitucionalidad y nulidad del artículo 25.2 a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, lo que conlleva en esta sede que, dado que no es posible proyectar el juicio de constitucionalidad que se nos requiere sobre preceptos legales ya expulsados del ordenamiento jurídico, se haya extinguido sobrevenidamente el objeto procesal en cuanto a este extremo (STC 235/2012, de 13 de diciembre de 2012, FJ 2 d).

c) También puso de relieve que «cuestión distinta es el artículo 25.2 b) del Real Decreto Legislativo 2/2008 ... que la Sala descarta implícitamente sea el que concurre en el supuesto que ha dado origen a esta cuestión, en el que el propietario del suelo valorado ha sido privado por completo de su propiedad, a causa de la expropiación en favor de la beneficiaria. De ahí que el artículo 25.2 b) del Real Decreto Legislativo 2/2008 deba quedar al margen de nuestro pronunciamiento» (FJ 2).

A esta cuestión de inconstitucionalidad, en la medida que el supuesto subyacente en el correspondiente proceso *a quo* es sustancialmente idéntico, pues, como en el caso resuelto en la STC 218/2015, de 22 de octubre, viene determinado por la expropiación de ciertos inmuebles ubicados en el mismo ámbito urbanístico afectado por el «Proyecto de singular interés Parque Industrial de Illescas», es plenamente aplicable la ratio indicada, lo que conduce a que también en este caso el artículo 25.2 b) del Real Decreto Legislativo 2/2008 deba quedar al margen de nuestro enjuiciamiento.

4. Dejando a un lado, en virtud de las razones expuestas, los artículos 25.2 a) y 25.2 b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, el objeto de este proceso sobre el que este Tribunal debe pronunciarse se ciñe a los artículos 12, 23.1 a), 23.2 y 25.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008.

La referida STC 218/2015, de 22 de octubre, FJ 3, se pronunció sobre la constitucionalidad de estos preceptos, destacando, en primer término, que «la definición del contenido de la propiedad y, en consecuencia, la valoración del suelo puede partir de la clasificación del mismo, pero esta no es la única opción para el legislador de acuerdo con el artículo 33 CE, pues ello dependerá del contenido del derecho de propiedad que éste previamente haya delimitado».

El Tribunal dedujo a partir de esta premisa que «por ello cabe afirmar, siguiendo la STC 141/2014, de 11 de septiembre. FJ 9 b), que la definición que realiza el artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de las situaciones en que se encuentra el suelo incluyendo en la situación de rural suelos con distinta clasificación urbanística, no es inconstitucional. No sólo porque tiene carácter meramente instrumental para la definición de los derechos y deberes de las distintas propiedades de suelo y aplicar, conforme a éstos, un determinado método de valoración, sino porque, además, la clasificación del suelo, con ser un método posible no es el único que respeta el artículo 33 CE. Por las mismas razones, no es inconstitucional que el artículo 25.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008 establezca las condiciones para que nazca la facultad del propietario de participar en la actuación de urbanización y los requisitos que tienen que concurrir para que su privación sea indemnizada».

Y a continuación el Tribunal afirmó que «si ello es así, tampoco es inconstitucional el artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, que se limita a concretar la regla mencionada, descartando que se tengan en cuenta, en el método de capitalización de rentas, las que podrían derivar del destino de transformación urbanística que haya contemplado o pudiera apreciar en el futuro el planeamiento urbanístico o la ordenación territorial» y concluye, como corolario de lo expuesto, que, «en consecuencia, los artículos 12, 23.2 y 25.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008 no son inconstitucionales», pronunciamiento que, dadas las identidades indicadas entre ambas cuestiones, proceder reiterar en este proceso.

5. Finalmente, por lo que hace al artículo 23.1 a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, la tantas veces citada STC 218/2015, de 22 de octubre, FJ 4, destacó que «este Tribunal afirmó en la STC 141/2014, de 11 de septiembre, FJ 9 b), y ha reiterado en la STC 43/2015, de 2 de marzo, FJ 5, en cuanto al método contemplado en el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008, que “el método de capitalización de rentas modulado en atención a otros factores objetivos de localización es un sistema que incorpora valores acordes con la idea del valor real o económico del bien, que en abstracto puede ofrecer un proporcional equilibrio entre el daño sufrido y la indemnización. No obstante, la propia Ley reconoce que, en determinadas ocasiones, este criterio puede no llegar a reflejar correctamente el valor real del bien y prueba de ello es que permite corregir al alza el valor obtenido en función de factores objetivos de localización del terreno. El establecimiento de un tope máximo para este factor de corrección, que no se halla justificado, puede por ello resultar inadecuado para obtener en estos casos una valoración del bien ajustada a su valor real e impedir la determinación de una indemnización acorde con la idea del proporcional equilibrio, razones por las cuales el inciso ‘hasta el máximo del doble’ ha de reputarse contrario al artículo 33.3 CE”».

A partir de esta doctrina constitucional, concluyó que «así pues, una vez eliminado del ordenamiento el tope del doble con el que el legislador permite corregir el valor obtenido para los suelos que se encuentren en situación de básica de suelo rural por el método de capitalización de rentas reales o potenciales en función de factores objetivos de proximidad, que pueden redundar en el valor real que tiene el suelo de acuerdo con su destino rural, y sin tener en cuenta expectativas urbanísticas, el artículo 23.1 a) del Real Decreto Legislativo 2/2008 no es inconstitucional».

6. Los razonamientos expuestos conducen a declarar que los artículos 12, 23.1 a), 23.2 y 25.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008 no son inconstitucionales.

FALLO

En atención a todo lo expuesto, el Tribunal Constitucional, POR LA AUTORIDAD QUE LE CONFIERE LA CONSTITUCIÓN DE LA NACIÓN ESPAÑOLA,

Ha decidido

1.º Declarar que ha perdido objeto la impugnación del artículo 25.2 a) del Real Decreto Legislativo 2/2008.

2.º Desestimar la cuestión en todo lo demás.

Publíquese esta Sentencia en el «Boletín Oficial del Estado».

Dada en Madrid, a treinta de noviembre de dos mil quince.—Adela Asua Batarrita.—Fernando Valdés Dal-Ré.—Juan José González Rivas.—Pedro José González-Trevijano Sánchez.—Ricardo Enríquez Sancho.—Antonio Narváez Rodríguez.—Firmado y rubricado.