El TSJA condena al Ayuntamiento a pagar 38 millones por terrenos del bulevar de San Pedro

El fallo hace referencia a tres parcelas de casi 8.400 metros cuadrados que habían sido valoradas por la Junta en apenas 3,8 millones

Guardar Regala esta noticia 10 Añádenos en Google



Tramo de la calle Lyon cerca de la intersección con la avenida del Mediterráneo. (SUR)



José Carlos García ›
Marbella
14/11/2026 **Actualizado a las 05:45h.**

+ Seguir

El Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA) ha dictado una sentencia que supone un varapalo económico de enorme magnitud y un serio revés para las cuentas del Ayuntamiento de Marbella. En un fallo al que ha tenido acceso SUR, la Sala de lo Contencioso-Administrativo ha estimado parcialmente el recurso interpuesto por la representación letrada —dirigida por el abogado especialista en expropiación forzosa Pablo Fernández-Canivell Giner, perteneciente a la firma Consulting de Derecho Urbanístico—, elevando de manera muy sustancial la compensación económica que el Consistorio deberá satisfacer obligatoriamente por unos terrenos que fueron ocupados hace ya

más de dos décadas. Tanto, que la indemnización pasa de los 3,81 millones de euros establecidos como justiprecio una cuantía superior a los 38 millones de euros, incluyendo los intereses de demora. Fuentes municipales han anunciado a SUR que presentarán un recurso de casación.

El litigio judicial tiene su origen directo en la ocupación material de tres parcelas que suman 8.369,80 metros cuadrados en la zona del ensanche sur sampedreño, entre las urbanizaciones de Nueva Alcántara y Guadalmina. Dos de ellas, de 5.646,94 y 1.894,37 metros cuadrados, forman hoy un tramo de la calle Lyon, y la tercera, de 828,49 metros cuadrados, es parte de la avenida del Mediterráneo. Sobre estos terrenos se ejecutó una obra unánimemente aplaudida como fue la construcción del bulevar urbano, que permitió encauzar con éxito el desvío y el soterramiento integral de la carretera nacional N-340 a su paso por San Pedro Alcántara.

Los terrenos, que fueron ocupados hace más de dos décadas, se corresponden con tramos de la calle Lyon y la avenida del Mediterráneo

En mayo de 2025, la Comisión Provincial de Valoraciones —un organismo público colegiado que depende orgánicamente de la Junta de Andalucía— fijó inicialmente el justiprecio correspondiente a los aprovechamientos urbanísticos expropiados en la cantidad de 3.813.715,88 euros, partiendo de unas tasaciones administrativas previas que apenas rondaban los 2,6 millones de euros. Disconformes con esta cuantía por considerarla insuficiente, los propietarios decidieron llevar el caso a los tribunales y reclamar más de 40 millones de euros.

En su fallo, el TSJA recuerda la consolidada doctrina emanada de los tribunales sobre la institución de la expropiación forzosa, que

persigue inexcusablemente garantizar la plena indemnidad patrimonial del ciudadano afectado mediante la fijación de un valor de sustitución que se ajuste de manera estricta a la realidad económica del mercado. Aunque la jurisprudencia reconoce con carácter general que los acuerdos emitidos por los órganos tasadores y los jurados de expropiación disfrutan de una presunción inicial de acierto, la Sala subraya que «la presunción de acierto de la Comisión» queda devirtuada cuando, como en este caso, se presenta una prueba pericial con «exhaustividad y fundada argumentación».

Valoración pericial

Atendiendo de forma prioritaria a las conclusiones del dictamen pericial aportado durante el proceso, el tribunal determinó de manera motivada que el valor intrínseco de los terrenos expropiados asciende concretamente a 27.632.602,10 euros, aplicando para ello la edificabilidad media correspondiente al ámbito espacial homogéneo y empleando el método residual estático previsto en la normativa urbanística y en el Reglamento de Valoraciones. A esta cifra principal se le debe sumar preceptivamente un 5% adicional en concepto de premio de afección.

El Ayuntamiento ha anunciado que presentará un recurso de casación, que pondrá interponer ante el Supremo o el propio TSJA

Asimismo, el tribunal ratifica la decisión administrativa de limitar a un plazo de cuatro años la indemnización complementaria derivada de la ocupación temporal de los terrenos computada formalmente desde la fecha de la firma del convenio urbanístico original. Al integrar todos estos conceptos económicos junto a los correspondientes intereses legales devengados, la cantidad total

reconocida por los tribunales judiciales supera holgadamente la importante barrera de los 38 millones de euros.

La sentencia anula el acuerdo adoptado en su día por la Comisión Provincial de Valoraciones, aunque se mantiene abierta la puerta para que el Ayuntamiento y el órgano de valoración de la Junta, como codemandados, puedan interponer un recurso de casación ante el Tribunal Supremo o el propio Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, dependiendo siempre de manera directa de si la infracción jurídica alegada se fundamenta en la vulneración de normas de carácter estatal, de derecho de la Unión Europea o de estricta naturaleza autonómica.

Temas Junta de Andalucía Marbella San Pedro Alcántara

10 comentarios

Reportar un error

Diario Sur te recomienda



A palos en una gasolinera de Málaga por el turno para repostar: insultos, puñetazos y una motocicleta por los suelos



Manolo Sarria niega las acusaciones de acoso sexual a una trabajadora y reclama que «se investigue a fondo»