

**Sentencia de la Sala tercera del Tribunal Supremo de 7 de abril de 2025
(rec.226/2022)**

Roj: STS 1380/2025 - **ECLI:**ES:TS:2025:1380

Encabezamiento

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Tercera

Sentencia núm. 413/2025

Fecha de sentencia: 07/04/2025

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 226/2022

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 01/04/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo Calvo Rojas

Procedencia: T.S.J.COM.VALENCIANA CON/AD SEC.5

Letrada de la Administración de Justicia: Sección 003

Transcrito por: MAB

Nota:

R. CASACION núm.: 226/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo Calvo Rojas

Letrada de la Administración de Justicia: Sección 003

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Tercera

Sentencia núm. 413/2025

Excmos. Sres. y Excmas. Sras.

D. José Manuel Bandrés Sánchez-Cruzat, presidente

D. Eduardo Calvo Rojas

D. José Luis Gil Ibáñez

D.ª Berta María Santillán Pedrosa

D. Juan Pedro Quintana Carretero

D.ª Pilar Cancer Minchot

En Madrid, a 7 de abril de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación nº 226/2022 interpuesto por la entidad SERRETA EVENTS RESTAURACIÓ, S.A.L., representada por la Procuradora Dª Elena Gil Bayo y defendida por el Letrado D. Eduardo Manuel Muñoz Suárez, contra la *sentencia de la Sección 5ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 20 de octubre de 2021 que resuelve el recurso de apelación nº 246/2020* . Se ha personado como parte recurrida el AYUNTAMIENTO DE MANUEL, representado por la Procuradora Dª Caridad Montalbán García y defendida por el Letrado D. Francisco Jesús Hurtado Juan.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Eduardo Calvo Rojas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La representación procesal de la entidad Serreta Events i Restauracio, S.A.L. interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución de 28 de septiembre de 2017 del Pleno del Ayuntamiento de Manuel que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de 31 de julio de 2017, que aprobó el expediente de liquidación del derecho de superficie sobre la Finca La Serreta.

El recurso fue resuelto por *sentencia nº 99/2020, de 13 de marzo de 2020, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 6 de Valencia (procedimiento ordinario nº 451/2017)* , en cuya parte dispositiva se acuerda:

<<[...] Que estimo parcialmente el recurso contencioso administrativo formulado por la Procuradora Sra. Gil Bayo, en nombre y representación de la entidad mercantil Serreta Events I Restauració S.A.L., contra el Excmo. Ayuntamiento de Manuel, representado por la Procuradora Sra. Ubeda Solano, contra la resolución del veintiocho de septiembre de dos mil diecisiete, del Pleno del Ayuntamiento de Manuel, que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo plenario de fecha 31 de julio de dos mil diecisiete, que estimó parcialmente la cantidad que correspondía a la mercantil por la liquidación del derecho de superficie sobre la Finca La Serreta, en la suma de 999.360,02 euros, que se REVOCA, reconociendo como situación jurídica individualizada de la entidad Serreta Events i Restauracio, S.A.L. el derecho a ser indemnizada en la suma de un millón trescientos cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y cinco euros con noventa y nueve céntimos (1.357.245,99 €), por los bienes que no pueden ser devueltos a la superficie *in natura*.

Las costas procesales causadas serán abonadas por cada parte las causadas a su instancia y las comunes por mitad.>>

De la fundamentación de esta sentencia que resuelve el recurso contencioso-

administrativo es oportuno destacar aquí, por lo que interesa al presente recurso de casación, los siguientes fragmentos:

<<[...] SEGUNDO.- Entrando en el fondo del asunto, en primer lugar, debemos señalar que se confunde por la parte recurrente la nulidad de un contrato, que conlleva su invalidez absoluta y primigenia, su inexistencia, con la ineficacia del contrato, ineficacia que se produce cuando cesa su objeto a consecuencia de dicha declaración de nulidad, pero que no puede obviar el hecho de que durante el tiempo que transcurrió entre la firma del contrato y la declaración de nulidad y efectivo cese, existió dicha relación contractual, en este caso el uso de un derecho de superficie por la entidad recurrente, produciéndose los efectos propios del ejercicio de dicho contrato, esto es, gestión del mismo con ánimo de lucro, con uso prolongado para ello de los bienes que fueron adquiridos para tal fin y de los recibidos y preexistentes en la parcela que le fue otorgada.

[...]

Y, así, por lo que respecta al deber resarcitorio de la administración frente al contratista, hay que tener en cuenta que la indemnización estará orientada a reparar los gastos en que incurrió en la creencia de que seguiría ejecutando el contrato en el futuro y que devienen inútiles cuando debe liquidarse el contrato y, en su caso, incluso adjudicarse a otro. Se trata de un daño a la confianza creada por la administración en que podría ejecutarse el contrato conforme a se pactó en su día. Por esa razón, el concepto indemnizable son los daños a la confianza, el interés negativo. Ahora bien, en ningún caso incluirán una indemnización por los beneficios que se dejan de obtener con la ejecución del contrato, ya que el contratista no tenía derecho al contrato. Si se le indemnizara por este concepto, por el interés positivo, se le colocaría en una posición que no nunca le habría correspondido de haberse procedido a adjudicar el contrato de manera conforme a Derecho.

Distinto sería y este es el caso que nos ocupa, los casos de resolución del contrato por causa imputable a la administración o de rescate del contrato para proceder a la gestión directa del servicio. En esos supuestos, el contratista tenía derecho al contrato y se le despoja del mismo. De modo que habrá que indemnizarlo por los daños que se derivan de no poder continuar ejecutando el contrato. Eso incluirá, en principio, y a salvo de la discutida interpretación de este precepto, como ahora seguidamente explicaremos, el beneficio industrial derivado de la ejecución del contrato. Pero en esta litis el recurrente no ha instado la indemnización por tal concepto, ni la ha cuantificado, por lo que no procede referirse a la misma, sin prejuzgar la posible petición que se efectúe de la misma en otro procedimiento, su prescripción o su condición de cosa juzgada al deber haberse instado en el seno del procedimiento de liquidación contractual.

[...]

TERCERO.- Y, en consecuencia, en el presente caso, al no poderse devolver al adjudicatario todos los bienes presentes en la parcela que le fue otorgada como superficiaria, tanto muebles como inmuebles, o haber ejercido el Ayuntamiento la opción de quedárselos, procederá abonar su valor, no en el momento en que se produjo la firma del contrato o la aportación al mismo por el adjudicatario de dichos bienes, sino en el momento en que el Ayuntamiento los hace suyos. Lo que implica que sea absolutamente irrelevante el presunto retraso en que el Ayuntamiento incurrió en la tramitación del expediente de liquidación contractual, si de dicho retraso no se

produjeron efectivos daños manteniendo al adjudicatario en la posibilidad de explotar la finca conforme al destino por el que le fue adjudicado el derecho de superficie, salvo que se acrediten. Se dice que ello ha permitido y ha servido de excusa al Ayuntamiento de Manuel para aplicar unos mayores coeficientes de amortización de las inversiones realizadas por Serreta Events y reducir así considerablemente la cuantía a resarcir, y que ello implica que proceda recibir intereses de demora. Pero junto a ello no se discute que se permitió a Serreta Events conservar la gestión del inmueble, no se ha demostrado que la situación de interinidad afectara a la gestión del negocio y obtención de beneficios, no siendo las pérdidas que dice que se tuvieron imputables al Ayuntamiento puesto que el contrato seguía siendo eficaz, ni se ha demostrado que en esos primeros años los efectos financieros o contables, principalmente en concepto de amortizaciones, estuviera previsto que se suplieran con unos mayores beneficios en los años venideros, de forma que pudiera indemnizarse por no obtener un mayor lucro que compensara las mayores pérdidas obtenidas en los años que transcurrieron entre la firma del contrato y la resolución del expediente de liquidación.

Y, así, en consecuencia, procede determinar el valor de los objetos que el Ayuntamiento retiene en su poder, como el que exista en el momento de la liquidación, para lo cual, no existiendo acuerdo, deberemos partir de la fijación de su valor en dicho momento mediante prueba pericial. Debiendo el juzgador analizar si para ello procede acudir a las tablas existentes, a los métodos de valoración de inmuebles con respecto a la fecha en que se produce la liquidación, o incluso, dado el poco tiempo transcurrido desde entonces en este caso, mediante el valor real de la construcción o inversión que en ella se hizo detrayendo el desgaste sufrido por su legítimo uso por su propietario, para lo cual este juzgador estima válido el empleo de las tablas de amortización contenidas en el Plan General Contable, aun cuando no fueran seguidos por la entidad recurrente, ya que sirven como parámetro objetivo para fijar y valorar el desgaste de dichos elementos y determinar su valor. Descuento por amortizaciones que no fueron consideradas improcedentes en supuestos análogos (así, *sentencia de 13 de abril de dos mil dieciocho, del Tribunal Supremo*, *sentencia de dos de mayo de dos mil quince de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia*).

[...]

SEXTO.- En cuanto a las inversiones y gastos asumidos por Serreta Events, volvemos a recordar que se deberían de abonar aquellas inversiones realizadas y no amortizadas, pero no los gastos de mantenimiento necesarios para que se desarrollara la actividad de negocio durante ese tiempo.

Ahora bien, la cuantificación de dichas inversiones se realiza entendiendo al parecer que el exceso sobre el valor de los bienes recibidos se debe considerar como daños y perjuicios derivados del cese del negocio.

Y ya se ha analizado que cabe entender como daño y perjuicio derivado del cese del negocio producido como consecuencia de la declaración de nulidad por causa imputable al Ayuntamiento, esto es, el beneficio industrial, en su caso el lucro cesante, lo que no es objeto de reclamación ni ha sido probado, y también las inversiones realizadas por la entidad adjudicataria considerando que podía ejercer su negocio sobre la superficie concedida durante un tiempo cierto previsto en el contrato, pero que se ha visto sorprendida por una declaración de nulidad de dicho derecho adjudicado y obligada a cesar anticipadamente en el mismo. Por lo que constituirán daños y perjuicios las inversiones afrontadas y que no se ha recuperado por la parte

adjudicataria, a través de la debida amortización, durante el período de explotación efectivamente desarrollado, no siendo tales inversiones los gastos de mantenimiento y gastos ordinarios en el desarrollo de su negocio.

Es por ello por lo que tiene razón la entidad recurrente cuando reclama que, en caso de que las inversiones por ella afrontadas sean superiores al valor de los bienes que el Ayuntamiento hace suyos, sea satisfecha de dicho importe a que ascendieron las inversiones, por cuanto a falta de debida amortización de las mismas y su vinculación con el futuro desarrollo del negocio es un perjuicio causado por el brusco cese del mismo por causa imputable al Ayuntamiento. Pero ello siempre y cuando el importe de dichas inversiones sea superior al valor de dichos bienes, ya que en caso contrario tendrá derecho a ser indemnizado por la privación del valor de dichos bienes para así obtener el debido resarcimiento económico, so pena de producirse un enriquecimiento injusto para el Ayuntamiento.

Así analizando dichas facturas, y en cuanto a las emitidas por la entidad vinculada Cellofix, S.L.U., sería posible excluir el exceso de su importe que se probara que era superior al valor de mercado de los servicios recibidos. Se alega por el Ayuntamiento que dichos servicios no han sido recibidos, pero no existe informe pericial que excluya la necesidad de los mismos, y su condición extraería al objeto del negocio desarrollado, ni tampoco la ausencia de los elementos que se dicen recibidos. Procede por ello descontar los 71.673,63 euros señalados por el Ayuntamiento de Manuel, tal y como realiza igualmente el perito judicial.

En cuanto al centro de transformación propiedad de Cellofix, en que se dice se invirtió la cantidad de 49.817,75 euros, lo cierto es que ha sido retirado, y no consta que se produjera gasto alguno en concepto de inversión por la entidad recurrente, siendo que el alquiler que hubiera podido realizarse del mismo durante el periodo en que el negocio tuvo eficacia no es una indemnización deducible puesto que no hablamos de una adquisición, sino de un alquiler de duración temporal que fue abonado

exclusivamente en atención a su uso.

Y, por lo que se refiere a las casetas de madera y al vehículo, es cierto que son dos inversiones destinadas al desarrollo del negocio, pero también se produce indemnización a la actora mediante su retirada y devolución in natura, no siendo posible el computo a su vez como inversión ya que ello provocaría que se le indemnizara por dos conceptos.

Por último, en cuanto al resto de las inversiones, el Ayuntamiento de Manuel reduce el importe total de las mismas en 732.500,39 euros en concepto de amortización. Pues bien, el perito judicial Sr. Raúl olvida su función y considera procedente en derecho, no en términos económicos, aplicando su interpretación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, lo que es ciertamente inadmisibles, irrespetuoso y que desvirtúa la objetividad y el contenido de su informe.

El Tribunal Supremo, en sentencia de 21 de julio de dos mil catorce, señaló que "La posición de la Audiencia Nacional, negando valor probatorio al informe en cuestión, se encuentra totalmente justificada, pues su contenido no es el propio de una prueba pericial, cuyo objeto consiste en ilustrar a los jueces sobre conocimientos científicos, artísticos, técnicos o prácticos, necesarios para fijar los hechos relevantes del litigio o para adquirir la certeza sobre los mismos, según expresa el artículo

[...]

Y analizando dicho informe pericial judicial, en los folios 18 y 19 se realiza una interpretación del contenido del artículo 35 de la Ley que no solo es ajena al contenido de su pericia, sino que además como se ha argumentado en modo alguno es seguida por este juzgador, sin que proceda añadir nada más dado que no procede contestar a quien no es parte en el procedimiento, sino que ejecuta con mala praxis en este aspecto su labor profesional como perito.

Y es que, como se argumentó en los fundamentos jurídicos segundo y tercero de la presente sentencia, en la práctica el contrato existió y el período de tiempo transcurrido como se ha señalado en que la entidad recurrente estuvo utilizando esos bienes debe valorarse so pena de que la misma obtenga un injusto enriquecimiento. Y no constituye en modo alguno un daño y perjuicio, sino una valoración exacta de los elementos a liquidar considerando su estado en el momento del reintegro. El deterioro es consecuencia del uso realizado en virtud de un contrato que fue declarado nulo, pero que existió en la práctica, fue eficaz, desarrolló derechos y obligaciones para cada una de las partes, no pudiéndose obviar esta realidad, y siendo indiferente la fecha en que se efectuó la liquidación del contrato durante el cual se mantuvo a la entidad recurrente en la posesión con permiso de explotación del negocio. El equilibrio patrimonial se da cuando se le restituye de lo entregado, de los daños y perjuicios a consecuencia de las inversiones no amortizadas, pero no como pretende en todo momento la parte recurrente buscando un injusto enriquecimiento, eludiendo que ha tenido la posesión, uso y disfrute de dicho derecho de superficie durante un determinado período. La entidad Serreta Events, la cual ha disfrutado, previo pago de un canon y de los correspondientes tributos, del uso de un derecho de superficie durante un período de tiempo, se ve resarcido del importe de las inversiones realizadas y que no pudo amortizar, así como por el valor de los bienes muebles e inmuebles que reformó o dejó a disposición del Ayuntamiento, y de los gastos que el repentino cese, por culpa del Ayuntamiento, en la explotación del negocio, le ocasionaron, mientras que el referido Ayuntamiento se queda con el valor de los bienes muebles e inmuebles, por el valor objetivo que tienen en el momento de su entrega, habiéndose hecho legítimo uso de los mismos por la entidad concesionaria, pero repercutiendo dicho uso en el valor de los mismos, y debe resarcir a la entidad recurrente en las inversiones que realizó para la explotación del negocio durante un elevado espacio de tiempo en la parte que no fue amortizada por dicho uso efectivo de duración inferior al estipulado, más, en su caso, los gastos que se le hayan causado, y que se prueben, al concesionario por dicho abrupto cese de la posesión del suelo donde se desarrollaba el contrato.

Por tanto, siendo que no existe controversia en el importe total de las facturas aportadas como inversiones, procede deducir de las mismas, tampoco controvertido, las entregas a cuenta, las facturas por gasto corriente, las facturas por elementos que no consta que se entregaran, y las facturas por elementos aportados por Cellofix pero que tampoco consta que se entregaran. En total, conforme el folio 22 del informe pericial judicial del Sr. Raúl, explicado en el folio 20 la razón de las detracciones, la suma de 1.618.920,21 euros, pero siendo superior el montante reconocido por el informe municipal tenido en cuenta en sede administrativa, por 10 que la prohibición de la *reformatio in peius*, que luego se motivara, impide reducir su cuantía, hemos de partir de la suma de 1.644.643,36, y las amortizaciones de dichas inversiones. Procede, pues. seguir el criterio del perito del Ayuntamiento fijando en 1.030.033,33

euros el importe de las mismas, cantidad a la que habrá que sumar otros 119.530,36 euros reconocidos en sede administrativa por otros conceptos (canon, IBI, Tasas, ICIO, AJD y Seguro), que se valorarán en el siguiente fundamento jurídico. [...].>>

[...]

NOVENO.- Recapitulando, tenemos que reconocer en la liquidación que el Ayuntamiento de Manuel, además de la devolución del vehículo y de las casas de madera, y de proceder a resolver sobre la concreta situación existente en el momento de la efectiva entrega de la posesión, y su afectación a la liquidación definitiva, deberla abonar a la entidad recurrente la suma de 773.053,35 euros correspondiente al valor de los bienes inmuebles, la suma de 464.662,28 euros correspondiente al valor otorgado a los bienes muebles, y la suma de 119.530,36 euros reconocidos en sede administrativa por otros conceptos. En total, la cuantía a indemnizar por los gastos reconocidos como indemnizables, y en concepto de bienes muebles e inmuebles que hace suyos el Ayuntamiento, será de 1.375.245,99 euros.

Y aun cuando como antes hemos señalado, en caso de que el importe de las inversiones afrontadas y no amortizadas, incluyendo el de dichos gastos reconocidos, fuera superior, dicho exceso debería ser considerado un perjuicio a abonar a la entidad recurrente. en el presente caso resulta que la suma señalada de dichas inversiones adoptadas y convenientemente amortizadas, por valor" de 1.030.033,33 euros. al que precede sumar la referida cantidad de 119.530,36 euros reconocidos en sede administrativa por otros conceptos, en total 1.149.563,69 euros es inferior. Por lo que procederá fijar como cuantía indemnizatoria, a adoptar en la resolución impugnada, con independencia de la obligación de restitución *in natura* de las cabañas de madera y del vehículo, y de lo que se determine en cuanto a la situación tras la efectiva entrega de la posesión, la de 1.357,245,99 euros.

Siendo que en la resolución impugnada le fue reconocida la suma de 999.360,02 euros, la diferencia a abonar será de 357.885 97 euros. Estimándose parcialmente la demanda.

[...].>>

SEGUNDO.- La representación procesal de la entidad Serreta Events i Restauració, S.A.L. y el Ayuntamiento de Manuel, interpusieron contra la anterior sentencia recurso de apelación que fue resuelto por *sentencia nº 834/2021 de la Sección 5ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 20 de octubre de 2021 (apelación núm. 246/2020)*. Esta sentencia dictada en apelación acuerda en su parte dispositiva lo siguiente:

<<[...] 1.- Desestimar los recursos de apelación interpuestos por Serreta Events i Restauració S.A.L. y el Ayuntamiento de Manuel frente a la *sentencia 99/2020, de 13 de marzo, que el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 6 de Valencia ha dictado en el procedimiento ordinario 451/2017* .

La sentencia estima, en parte, las pretensiones de invalidez jurídica y de reconocimiento de una situación económica individualizada por Serreta Events i Restauració S.A.L. había planteado frente a una decisión del pleno del Ayuntamiento de Manuel de 31 de julio de 2017 (confirmada, en reposición, el 28 de septiembre de ese año).

La decisión liquida el derecho de superficie sobre la finca La Serreta que el Ayuntamiento de Manuel adjudicó a esta sociedad por acuerdo de 23 febrero de 2010:

"... 10. Cuadro Resumen.

La indemnización que reconoce el Ayuntamiento se refleja en el siguiente esquema resumen (...) Total ... 999.360,02 €;" (acuerdo de 31/07/2017).

2.- CONFIRMAR esta resolución judicial.

3.- NO EFECTUAR imposición de costas procesales en el rollo 246/2020".>>

De la fundamentación de esta sentencia que resuelve el recurso de apelación, ahora recurrida en casación, interesa destacar los siguientes fragmentos:

<<QUINTO.- La Sala no accede a ninguna de las diversas pretensiones que han presentado las dos partes apelantes del RAP 246/2020.

En este fundamento de derecho se van a analizar las que formula Serreta Events i Restauració S.A.L.

1.- "... existió dicha relación contractual (...) produciéndose los efectos propios del ejercicio de dicho contrato" (*sentencia 99/2020, de 13 de marzo*); "...infringe el artículo 35 (...) y la jurisprudencia" (apelación, página 8ª).

a.- En el fundamento de derecho tercero la Sala ha reproducido el texto del *artículo 35 de la Ley 30/2007*, de Contratos del Sector Público. A tenor del que:

"1.- La declaración de nulidad de los actos preparatorios del contrato o de la adjudicación, cuando sea firme llevara en todo caso consigo la del mismo contrato, que entrará en fase de liquidación debiendo restituirse las partes recíprocamente las cosas que hubiesen recibido en virtud del mismo y si esto no fuese posible se devolverá su valor. La parte que resulte culpable deberá indemnizar a la contraria de los daños y perjuicios que haya sufrido".

Este enunciado legal en conjunción con la causa determinante de la invalidez jurídica del derecho de superficie que el Pleno del Ayuntamiento de Manuel otorgó el 23 de febrero de 2020 a favor de Serreta Events i Restauració S.A.L. más la doctrina jurisprudencial aplicable funda, en la visión del conflicto por la que aboga esta sociedad, el cambio de criterio acerca de una de las temáticas más trascendentes del rollo de apelación 246/2020.

Esta temática es la de si tiene o no razón el órgano judicial a quo cuando asume que la continuidad del vínculo durante un cierto espacio temporal (hasta su liquidación) tiene consecuencias en sede de la indemnización que este municipio habrá de otorgar a favor del superficiario. Consecuencias que vienen dadas, en gran medida, por la parcial amortización de los bienes que el superficiario entrega al titular del terreno.

La parte actora en el proceso 451/2017 dice que tal solución es incorrecta. Al dar el Juzgado un valor equivalente a la nulidad de pleno derecho y a la resolución por

culpa del contratista. A pesar de que existiría doctrina jurisprudencial que lo impide.

La doctrina que cita viene constituida por una *STS, 3ª, Sección 7ª, de 11 de enero de 2013* :

"... La nulidad del contrato significa una situación patológica del acto administrativo (...) no debe producir efecto alguno, lo que se traduce en la inexistencia de las obligaciones contractuales antes citadas".

"... el efecto del incumplimiento de una obligación y el efecto de la nulidad de un contrato, del que, en su caso, pudiera nacer una obligación, no son equiparables".

"... La invalidez y la resolución del contrato son instituciones diferentes a las que no cabe duda que el legislador ha querido dar una regulación diferenciada. La invalidez del contrato supone que la obligación no ha llegado a nacer válidamente y la resolución del contrato supone privar de efectos una obligación válidamente nacida al mundo del derecho".

b.- Nos decantamos a favor de la tesis que sigue el Juzgado número 6 de Valencia porque a la hora de liquidar la relación jurídica entablada entre los litigantes y de resarcir, al superficiario, con el importe al que lleguen los perjuicios que se le han generado, su propuesta coincide con la que en mejor medida se acerca y trata de aprehender cuales sean, *en la realidad de las cosas*, esos perjuicios.

Para hacerlo, el Juzgado se atiene a la permanencia de la relación durante una serie de años y a los rasgos que, tanto desde una perspectiva fáctica como jurídica, presentan los bienes que son entregados al Ayuntamiento de Manuel:

"...no puede obviar el hecho de que durante el tiempo que transcurrió entre la firma del contrato y la declaración de nulidad y efectivo cese, existió dicha relación contractual, en este caso el uso de un derecho de superficie por la entidad recurrente, produciéndose los efectos propios del ejercicio de dicho contrato, esto es, gestión del mismo con ánimo de lucro, con uso prolongado para ello de los bienes que fueron adquiridos para tal fin y de los recibidos y preexistentes en la parcela que le fue otorgada" (*sentencia de 13 de marzo de 2020*).

Solución que es la que mejor encaja con los singulares hechos determinantes que aparecen en el RAP 246/2020. Y con la indemnización que debe recibir la entidad que realizó una serie de inversiones y que desplegó la actividad de superficiario.

En cambio, la propuesta que hace la representación procesal de Serreta Events i Restauració S.A.L. la de hacer tabla rasa de todo este tiempo; centrándose en el *artículo 35 de Ley 30/2007* : "... debiendo restituirse las partes recíprocamente las cosas que hubiesen recibido en virtud del mismo y si esto no fuese posible se devolverá su valor. La parte que resulte culpable deberá indemnizar a la contraria de los daños y perjuicios que haya sufrido" llega a un resultado que para nada es coherente con los datos de los bienes que son entregados al Ayuntamiento de Manuel. Generándose un beneficio al que no tiene derecho y que tampoco guarda un suficiente entronque con la normativa aplicable.

Correcta indemnización de los mismos que en ningún momento es dejada de mano por la *sentencia 99/2020* .

2.- "... sea absolutamente irrelevante el presunto retraso (...) estima válido el empleo de las tablas de amortización contenidas en el Plan General Contable" (*sentencia 99/2020, de 13 de marzo*); "... retraso deliberado (...) en la tramitación del expediente de liquidación (apelación, pagina 6ª); "... aplica una fecha de valoración contraria al *artículo 35 de la Ley de Contratos* " (apelación, pagina 19ª); "... aplicar coeficientes de amortización por uso lo que contraviene el artículo 35"(apelación, pagina 26ª).

a.- Al respecto de estas cuestiones, el Juzgado anota que:

- La pendencia de un procedimiento de liquidación contractual no causó perjuicio económico alguno al superficiario:

"... no se ha demostrado que la situación de interinidad afectará a la gestión del negocio y obtención de beneficios".

- La existencia de perdidas en la explotación tampoco tendría mayor vínculo con esta situación:

"no siendo las pérdidas que dice que se tuvieron imputables al Ayuntamiento puesto que el contrato seguía siendo eficaz, ni se ha demostrado que en esos primeros años los efectos financieros o contables, principalmente en concepto de amortizaciones, estuviera previsto que se suplieran con unos mayores beneficios en los años venideros".

- La referencia normativa se encuentra en el plan general contable:

"... estima válido el empleo de las tablas de amortización contenidas en el Plan General Contables (...) Descuento por amortizaciones que no fueron considerados improcedentes en supuestos análogos (así, *sentencia de 13 de abril de 2018, del Tribunal Supremo*".

La entidad mercantil apelante sostiene en cambio, que el Ayuntamiento de Manuel retrasó la liquidación contractual con el objeto de lograr una mayor amortización de los bienes que le iban a ser entregados por Serreta Events i Restauració S.A.L.

"... El expediente de liquidación del derecho de superficie se demoró cuatro años por culpa exclusiva del Ayuntamiento de Manuel" (pagina 4ª, apelación).

Que el *artículo 35 LCSP* impide el uso de cualquier amortización:

"... La jurisprudencia del Tribunal Supremo es clara y contundente al señalar que el contrato nulo no despliega ninguno de sus efectos, de modo que la tenencia de bienes en base a ese contrato no existe a ojos del ordenamiento jurídico. Por ello, si no ha habido disfrute de esos bienes desde un punto de vista jurídico, tampoco pueden asociarse las consecuencias derivadas de una tenencia válida y eficaz como pudiera ser la amortización" (pagina 23ª).

Y que dos de los informes, de índole económica, que obran en el proceso (incluido el del que se emitió en la fase probatoria del POR 451/2017) exhiben que no es legítimo reducir la suma propugnada por esta parte apelante con las amortizaciones de los bienes entregados:

"... uno del perito de esta parte D. Juan Francisco, y otro del perito judicial D. Raúl (...) se trata de una cuestión técnica cuyo conocimiento especializado corresponde a los peritos" (pagina 22ª).

"... Sobre la cuestión relativa a la amortización, el perito judicial economista D. Raúl, es claro y contundente al señalar que no es procedente aplicar reducción o descuento alguno por motivo de amortización de bienes en el presente supuesto" (página 24).

b.- En importante medida, la respuesta de la Sala viene condicionada por lo que hemos dicho en el punto primero de este quinto fundamento de derecho.

Y es que el apoyo que a las pretensiones de Serreta Events i Restauració S.A.L. brinda las conclusiones del informe del perito judicial (economista) D. Raúl han sido ya consideradas incorrectas en ese lugar:

"... fue declarada en su día adjudicataria de un derecho de superficie que posteriormente se declaró nulo, por lo que, en práctica es como si nunca hubiera existido dicha actividad" (de su informe emitido el 31 de enero de 2019, pagina 19ª).

También se ha analizado que no hay contradicción entre el *artículo 34 LCSP del año 2007* y la amortización de bienes.

En cuanto al retraso en la liquidación y existencia de reales perjuicios ocasionados al superficiario, coincidimos con el Juzgado que las consecuencias peyorativas que la demora en poner en práctica la liquidación del contrato que deriva de la *STSJCV, 1ª, 979/2013* (por ser ilegal la imposición de un gravamen sobre un bien demanial, calificado como dotación pública), generó al contratista han debido ser debidamente probadas por él. Y ello en aras de lograr una indemnización superior a la que le reconoce el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Manuel de 31 de julio 2017:

"... los siguientes acuerdos: Primero. Estimar parcialmente la pretensión planteada por la superficiaria en los siguientes términos: CUADRO RESUMEN (...) Total. 999.360,02 €"

Prueba que, con suficientes dosis de imparcialidad, debió realizarse en el procedimiento ordinario 451/2017.

[...]>>.

Por estas razones, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana acuerda confirmar la *sentencia nº 99/2020 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 6 de Valencia*, sin expresa imposición de costas en la apelación.

TERCERO.- Notificada a las partes la sentencia que resolvió el recurso de apelación, preparó recurso de casación contra ella la representación procesal de la entidad Serreta Events i Restauració, S.A.L., siendo admitido a trámite el recurso por *auto de la Sección Primera de esta Sala de fecha 2 de noviembre de 2023* en el que, asimismo, se acuerda la remisión de las actuaciones a la Sección Cuarta.

En la parte dispositiva del auto de admisión se acuerda, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

<<1º) Precisar que la cuestión en la que se entiende que existe interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia es la atinente a determinar si a tenor de la doctrina fijada en la *sentencia núm. 444/2022, de 8 de abril, de la Sección de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo (RCA 4111/2020)* y, con anterioridad, en la *sentencia de la Sección 7ª de la misma Sala, de 11 de enero de 2013 (RCA 5082/2010)* sobre el alcance de los *artículos 65.1 del Texto Refundido de la Ley 2/2000 y 35.1 de la Ley 30/2002* , el adjudicatario no culpable de un contrato declarado nulo por sentencia judicial ha de ser resarcido íntegramente del coste invertido en el contrato que no pueda ser objeto de restitución *in natura*, sin que pueda reducirse esa compensación por la depreciación de lo invertido (vía amortización) durante el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato hasta su cese efectivo o, por el contrario, aquel adjudicatario debe soportar una minoración en su liquidación (vía aplicación de coeficientes de amortización) por la depreciación sufrida por los bienes adquiridos para el contrato al existir relación contractual durante el tiempo que transcurrió entre la firma del contrato, la declaración de nulidad y su efectivo cese.

2º) Identificar como norma jurídica que, en principio, ha de ser objeto de interpretación, la contenida en el *artículo 35 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público .>>*

CUARTO.- Mediante providencia de la Sección 4ª de fecha 27 de noviembre de 2023 se acuerda que, de conformidad con el acuerdo de la Presidencia de la Sala de fecha 30 de mayo de 2022, pasen las actuaciones a la Sección 3ª para que continúe en ésta la sustanciación del recurso de casación.

QUINTO.- La representación procesal de la entidad Serreta Events i Restauracio, S.A.L., formalizó la interposición de su recurso de casación mediante escrito presentado el 11 de enero de 2024 en el que, tras exponer los antecedentes del caso, aduce los argumentos de impugnación que luego reseñaremos; y termina el escrito solicitando que se dicte sentencia que case y anule la sentencia recurrida y declare:

"(i) estimar el presente recurso de casación y anular la *Sentencia nº 834/2021, de 20 de octubre, dictada por la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana* (rec. apelación nº 246/2020), en lo que se refiere a la parte del fallo en que se desestima el recurso de apelación interpuesto por Serreta Events contra la *sentencia nº 99/20, de 13 de marzo, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 6 de Valencia dictada en el procedimiento ordinario nº 451/2017* .

(ii) Como consecuencia de la estimación del recurso de casación y la consiguiente anulación de la Sentencia Recurrida en los términos antes expuestos, situarse en la posición procesal propia del tribunal de apelación, y entrar al examen del fondo del asunto procediendo a la resolución de la cuestión litigiosa en los términos en que quedó planteado el debate procesal en la instancia en lo que respecta a la determinación del importe de la liquidación derivada de la nulidad del Derecho de Superficie, aplicando el método de determinación del coste de las inversiones realizadas (por resultar una cuantía superior al método de valor), sin que tales inversiones sean minoradas por la depreciación de lo invertido (vía amortización)

durante el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato hasta su cese efectivo.

(iii) fijar como doctrina jurisprudencial sobre el *artículo 35 de la LCSP 2007* que el adjudicatario no culpable de un contrato declarado nulo por sentencia judicial ha de ser resarcido íntegramente del coste invertido en el contrato que no pueda ser objeto de restitución in natura, sin que pueda reducirse esa compensación por la depreciación de lo invertido (vía amortización) durante el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato hasta su cese efectivo.

Asimismo, y para hacerla compatible con la figura del enriquecimiento injusto, cabría añadir a esta doctrina lo siguiente: esta compensación solamente podría ser minorada por el importe del beneficio real y efectivo que obtuviese el adjudicatario del contrato por la utilización efectiva de los bienes objeto de restitución durante el tiempo material que disfrutó de ellos, siempre y cuando se acredite tal beneficio.

(iv) Y, en consecuencia, estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por esta parte y que se reconozca el derecho de Serreta Events a ser resarcida económicamente en concepto de liquidación contractual en la cantidad de un millón setecientos sesenta y cuatro mil ciento setenta y cuatro euros con treinta y dos céntimos de euro (1.764.174,32 €), condenando al Ayuntamiento de Manuel al pago de la diferencia entre dicha cantidad y la ya abonada hasta la fecha, así como al pago de los intereses legales que se devenguen sobre la cantidad que se reconozca como resarcimiento económico en favor de Serreta Events."

SEXTO.- Mediante providencia de 15 de enero de 2024 se tuvo por interpuesto el recurso formulado por la entidad recurrente y se dio traslado a las partes recurridas para que pudiesen formular su oposición.

SÉPTIMO.- La representación procesal del Ayuntamiento de Manuel formalizó su oposición al recurso mediante escrito presentado el día 4 de marzo de 2024 en el que, tras exponer los antecedentes del caso y los argumentos en los que sustenta su oposición, a los que más adelante nos referiremos, termina el escrito solicitando que se dicte sentencia por la que se desestime íntegramente el recurso de casación, con expresa imposición de costas.

OCTAVO.- Mediante providencia de 22 de enero de 2025 se designó Magistrado Ponente al Excmo. Sr. D. Eduardo Calvo Rojas y se señaló para la votación y fallo de este procedimiento el día 1 de abril de 2025, fecha en la que tuvo lugar la deliberación y votación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto del recurso de casación.

El presente recurso de casación nº 226/2022 lo interpone la representación de Serreta Events Restauració, S.A.L., contra la *sentencia de la Sección 5ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 20 de octubre de 2021 (apelación nº 246/2020)*, que desestima el recurso de apelación interpuesto por la referida entidad contra la *sentencia nº 99/2020, de 13 de marzo de 2020, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 6 de Valencia (procedimiento ordinario nº 451/2017)* que resuelve el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Serreta Events Restauració, S.A.L. contra

la resolución de 28 de septiembre de 2017 del Pleno del Ayuntamiento de Manuel que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo plenario de fecha 31 de julio de 2017 que estimó parcialmente la cantidad que correspondía a la entidad recurrente por la liquidación del derecho de superficie sobre la Finca La Serreta en la suma de 999.360,02 euros.

Como hemos visto en el antecedente primero, la sentencia del Juzgado estima en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Serreta Events Restauració, S.A.L., revoca la resolución administrativa impugnada y reconoce, como situación jurídica individualizada de la entidad Serreta Events i Restauracio, S.A.L., el derecho a ser indemnizada en la suma de un millón trescientos cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y cinco euros con noventa y nueve céntimos (1.357.245,99 €) por los bienes que no pueden ser devueltos a la superficie *in natura*.

En los antecedentes primero y segundo hemos dejado reseñadas, en lo que interesa al presente recurso de casación, las razones que se exponen en la sentencia del Juzgado de lo Contencioso- Administrativo nº 6 de Valencia así como las que ofrece la sentencia de la Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana para fundamentar la desestimación del recurso de apelación.

Procede entonces que pasemos a examinar las cuestiones suscitadas en casación.

SEGUNDO.- Cuestiones de interés casacional y marco normativo señalado en el auto de admisión del recurso.

Como hemos visto en el antecedente segundo, la cuestión que el auto de admisión del recurso señala como de casacional objetivo para la formación de jurisprudencia consiste en determinar si, a tenor de la doctrina fijada en la *sentencia nº 444/2022, de 8 de abril, de la Sección 3ª de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo (casación 4111/2020)* y, *con anterioridad, en la sentencia de la Sección 7ª de la misma Sala de 11 de enero de 2013 (casación 5082/2010)* sobre el alcance de los *artículos 65.1 del Texto Refundido de la Ley 2/200 y 35.1 de la Ley 30/2002* , el adjudicatario no culpable de un contrato declarado nulo por sentencia judicial ha de ser resarcido íntegramente del coste invertido en el contrato que no pueda ser objeto de restitución *in natura*, sin que pueda reducirse esa compensación por la depreciación de lo invertido (vía amortización) durante el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato hasta su cese efectivo, o si, por el contrario, aquel adjudicatario debe soportar una minoración en su liquidación (vía aplicación de coeficientes de amortización) por la depreciación sufrida por los bienes adquiridos para el contrato al existir relación contractual durante el tiempo que transcurrió entre la firma del contrato, la declaración de nulidad y su efectivo cese.

El auto de admisión identifica como norma jurídica que, en principio, habrá de ser objeto de interpretación, el *artículo 35 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público* . Pues bien, recordemos el contenido de este precepto que señala el auto de admisión:

<<Artículo 35. Efectos de la declaración de nulidad.

1. La declaración de nulidad de los actos preparatorios del contrato o de la adjudicación, cuando sea firme, llevará en todo caso consigo la del mismo contrato,

que entrará en fase de liquidación, debiendo restituirse las partes recíprocamente las cosas que hubiesen recibido en virtud del mismo y si esto no fuese posible se devolverá su valor. La parte que resulte culpable deberá indemnizar a la contraria de los daños y perjuicios que haya sufrido.

2. La nulidad de los actos que no sean preparatorios sólo afectará a éstos y sus consecuencias.

3. Si la declaración administrativa de nulidad de un contrato produjese un grave trastorno al servicio público, podrá disponerse en el mismo acuerdo la continuación de los efectos de aquél y bajo sus mismas cláusulas, hasta que se adopten las medidas urgentes para evitar el perjuicio>>.

TERCERO.- Posicionamiento de la parte recurrente.

En su escrito de interposición del recurso de casación la representación de Serreta Events i Restauracio, S.A.L. aduce los argumentos de impugnación que pasamos a sintetizar:

- La sentencia recurrida infringe el *artículo 35 de la LCSP 2007* sobre los efectos y consecuencias de la nulidad contractual. La reducción de la inversión reconocida a Serreta Events por el uso o desgaste vía amortización durante el tiempo de ejecución material de un contrato nulo es contraria al *artículo 35 LCSP*. Este precepto regula la denominada nulidad absoluta, también llamada radical o de pleno derecho, en virtud de la cual el contrato nulo no produce efecto alguno (*quod nullum est, nullum producit effectum*). Por ello, el precepto ordena que, como consecuencia de la nulidad, el contrato nulo deba ser objeto de liquidación donde se deshagan los movimientos patrimoniales de bienes y derechos realizados en virtud del contrato nulo, debiendo volver a la situación patrimonial originaria.

La sentencia recurrida y la sentencia de primera instancia reconocieron que Serreta Events había realizado inversiones en el complejo *La Serreta* que no podían ser objeto de restitución *in natura* por importe de 1.644.643,66 €; pero avalaron las sentencias que tal importe fuese reducido en 732.500,39 €; (44,54% del total) por motivo de la amortización de esas inversiones, justificada por el tiempo transcurrido desde que fueron realizadas, una vez se adjudicó el contrato, hasta el momento de la entrega efectiva al Ayuntamiento de Manuel.

La infracción cometida del *artículo 35 LCSP 2007* se concreta cuando la sentencia recurrida avala que se apliquen las tablas de amortización contenidas en el Plan General Contable, aun reconociendo que Serreta Events no las aplicó en sus cuentas anuales, por entender la Sala sentenciadora que el desgaste sufrido por los bienes objeto de restitución *in natura* durante el tiempo transcurrido desde el inicio de la ejecución material del contrato hasta el fin del proceso liquidatorio debe ser asumido por el contratista (Serreta Events), so pena de incurrir en una situación de enriquecimiento injusto. Y todo ello, a pesar de que el contrato fuese declarado nulo y, por tanto, ningún efecto produjo y pese a que dicha nulidad fue por la culpa exclusiva del Ayuntamiento de Manuel.

La sentencia recurrida (al igual que la sentencia de primera instancia) incurre en infracción del *artículo 35 de la LCSP 2007* porque, en aplicación de este precepto, la nulidad del contrato tiene efectos *ex tunc* y todo ha de volver a la situación inmediatamente anterior a la formalización del contrato. De este modo, el

adjudicatario de un contrato nulo tiene derecho a que en la liquidación de ese contrato se le resarza íntegramente el importe de las inversiones que haya costado y que no se le puedan restituir *in natura*, siendo contrario al *artículo 35 LCSP 2007*, y a la propia naturaleza de la nulidad contractual, que se reduzca esa compensación por circunstancias, como la amortización, que operan bajo la premisa de la validez del contrato durante un periodo de tiempo determinado.

- La sentencia recurrida contradice la doctrina fijada por el Tribunal Supremo en materia de nulidad contractual. La *STS, Sala 3ª, Sección 7ª, de 11 de enero de 2013 (casación nº 5082/2010)* es el único pronunciamiento de esta Sala que a esta parte le consta en relación con el anterior *artículo 65 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas*, pero cuya redacción coincide, exacta y literalmente, con la del actual *artículo 35 LCSP 2007*.

Esta *STS de 11 de enero de 2013* analiza de manera detallada la nulidad en materia de contratos administrativos en contraposición a los supuestos de resolución contractual por incumplimiento; y se pronuncia sobre el alcance y efectos de la nulidad en sentido contrario al defendido por la sentencia recurrida. Esta distinta naturaleza de la nulidad frente a la resolución del contrato es la que lleva a ese Tribunal Supremo a rechazar la posibilidad de que el adjudicatario de un contrato anulado por culpa de la Administración pueda reclamar el lucro cesante.

Esta doctrina del Tribunal Supremo sirve para rechazar tanto la exigencia del cumplimiento de las obligaciones que incumbían a las partes (tratándose de un contrato nulo, ninguna de las partes y menos el Ayuntamiento responsable de la nulidad puede exigir el cumplimiento de las obligaciones que nunca han nacido válidamente) como la tesis de que Serreta Events debe asumir las consecuencias económicas del uso o desgaste de los bienes objeto de valoración como consecuencia de la liquidación del derecho de superficie, mediante la aplicación de porcentajes de amortización que reducen el importe de las inversiones realizadas.

Cuando la sentencia recurrida impone que las consecuencias de la utilización y desgaste de los bienes del complejo La Serreta deben ser asumidos por Serreta Events y no por el Ayuntamiento de Manuel en realidad está reconociendo eficacia jurídica al período de tiempo transcurrido desde la adjudicación del contrato hasta la entrega efectiva de los bienes; y, en definitiva, está equiparando los efectos como si se tratase de una resolución anticipada del contrato en lugar de una nulidad de pleno derecho, que, además, fue causada por culpa exclusiva del Ayuntamiento de Manuel.

- La sentencia recurrida confunde los efectos de la nulidad con las consecuencias derivadas de la resolución contractual. Incorrecta aplicación del *apartado 3 del artículo 35 LCSP 2007*. La sentencia de primera instancia y la sentencia recurrida infringen el citado *artículo 35 de la LCSP 2007* al confundir los efectos y consecuencias de la declaración de nulidad con los efectos de otros supuestos de ineficacia contractual relativa, ya que ambas sentencias atribuyen a la continuidad de la explotación del complejo La Serreta una especie de efecto subsanatorio o de convalidación del contrato nulo durante el período de tiempo en que duró dicha continuidad pese a la declaración judicial de nulidad del Derecho de Superficie.

La continuidad en la explotación del complejo La Serreta se produjo por la fuerza de los hechos, en contra de la voluntad de Serreta Events y gracias a la inacción y omisión absoluta y deliberada del Ayuntamiento de Manuel a iniciar y resolver el

expediente de liquidación.

La sentencia de primera instancia concluye que la liquidación del derecho de superficie objeto de litigio es un caso de resolución del contrato por causa imputable a la Administración (o de rescate del contrato para proceder a la gestión directa del servicio), incurriendo en un grave error. Este es un caso de nulidad del derecho de superficie, declarada judicialmente. El hecho de que la nulidad sea responsabilidad exclusiva del Ayuntamiento de Manuel no la convierte en un supuesto de resolución del contrato por causa imputable al Ayuntamiento. La nulidad se mantiene, si bien la culpabilidad de la Administración como causante de esa nulidad lleva aparejada una consecuencia muy concreta: que debe resarcir los daños y perjuicios ocasionados a la otra parte por dicha nulidad.

- Sobre el posible o supuesto enriquecimiento injusto de Serreta Events. La idea, recogida en ambas sentencias, de que el enriquecimiento injusto justifica la aplicación de la amortización porque de lo contrario el adjudicatario del contrato se vería injustamente beneficiado por el uso material de unos bienes que disfrutó durante un periodo de tiempo en el que nunca debió tenerlos, debido a la nulidad contractual, también supone una quiebra o infracción del *artículo 35 LCSP 2007* y de la doctrina sobre la nulidad contractual del Tribunal Supremo antes expuesta. La infracción del precepto se produce en una doble vertiente:

(i) El concepto de amortización se refiere a la depreciación del valor de un bien por el mero transcurso del tiempo, lo cual no es equiparable a la obtención de un beneficio o un lucro por el uso de esos bienes. Por ello, la aplicación del *artículo 35 LCSP 2007* exige en todo caso que al adjudicatario, ya fuese más o menos eficiente en su gestión, se le resarza con el importe íntegro de las inversiones realizadas de imposible restitución *in natura*. Y, solamente en el caso de que se acredite que con el uso de tales bienes durante el tiempo material que los disfrutó obtuvo algún tipo de lucro o beneficio, sería procedente la minoración del importe restituído por inversiones realizadas. Pero tal minoración ha de ser en todo caso en consideración al importe del beneficio o lucro real obtenido y acreditado por el uso de esos bienes, para así evitar un enriquecimiento injusto del adjudicatario, pero nunca en atención al importe del supuesto desgaste del bien utilizado por vía de amortización. No es el adjudicatario quien debe soportar las consecuencias negativas de que las instalaciones entregadas a la Administración tengan un menor valor de lo realmente invertido, cuando lo que motiva la liquidación del contrato es su nulidad por causas imputables exclusivamente a la Administración.

(ii) Aunque la aplicación del *artículo 35 de la LCSP 2007* puede ser corregida en caso de que se aprecie una situación de enriquecimiento injusto en alguna de las partes involucradas (Administración y adjudicatario), no se puede concluir de forma automática o *ipso iure*, como hace la sentencia recurrida, la existencia de un enriquecimiento injusto como elemento reductor de la liquidación que debe recibir un contratista adjudicatario, por el simple hecho de que haya disfrutado de la posesión material de unos bienes durante un período de tiempo.

El enriquecimiento injusto ha de ser acreditado por quien lo alega para que opere como elemento reductor del importe que debe percibir el adjudicatario en la liquidación.

Conclusión final. El régimen jurídico de la nulidad contractual previsto en el *artículo 35 LCSP 2007* impide que se pueda reducir la compensación del adjudicatario

de un contrato nulo por la depreciación de las inversiones que realizó vía amortización durante el tiempo transcurrido entre la celebración del contrato y su cese efectivo, porque supone atribuir efectos jurídicos y materiales a un contrato viciado de nulidad ab initio y porque impide conseguir el restablecimiento patrimonial íntegro de la parte no culpable de esa nulidad.

La sentencia recurrida tendría que haber negado la existencia de cualquier efecto de un contrato nulo en aplicación del *artículo 35 LCSP 2007* y ello le debería haber llevado a estimar el recurso de apelación de esta parte en contra de la indebida amortización de las inversiones que sufragó por el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato hasta el cese efectivo, reconociendo el incremento del importe a percibir por Serreta Events respecto del fijado por la sentencia recurrida.

Considerando que el conjunto de inversiones y costes asumidos por Serreta Events fijados por la sentencia fue de 1.644.643,36€; cantidad a la que habría que añadir la partida de otros gastos de 119.530,96 €, daría lugar a un importe total de liquidación en favor de Serreta Events de 1.764.174,32€; frente al 1.357.245,99 €; reconocidos por la sentencia recurrida.

CUARTO.- Posición de la parte recurrida.

La representación del Ayuntamiento de Manuel sustenta su oposición al recurso en los siguientes argumentos:

- Posesión pacífica de las instalaciones de la Serreta, a pesar de tener conocimiento de la nulidad de pleno derecho del expediente de licitación del derecho de superficie. Desde la adjudicación del contrato del derecho de superficie "SERRETA" ha ejercido el negocio que ha tenido por conveniente hasta el momento de la entrega de la posesión de los bienes objeto del derecho de superficie, que se produjo el 29 de noviembre de 2017 con la firma del acta de entrega de los bienes que no podían ser devueltos *in natura* y pago por la Administración recurrida del justiprecio que de los referidos bienes, donde constaba, como no podía ser de otra forma, la posesión prolongada del ejercicio del negocio, la aplicación de los pertinentes coeficientes de amortización de los repetidos bienes, que ha reconocido tanto el Juzgado como la sentencia de apelación, ya que consta en el expediente que el Ayuntamiento la emplazó en su día para comparecer como codemandada en el proceso contencioso-administrativo y que "Serreta" no tuvo interés en defender su derecho como codemandada, continuando ejerciendo el negocio la recurrente en casación a pesar de saber que el derecho de superficie se había declarado nulo por la decisión del Juzgado de lo contencioso-administrativo y por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo TSJCV.

- La interpretación que efectúa el Juzgado de instancia y que acepta íntegramente la sentencia de la Sala en apelación es conforme al contenido del *artículo 35 Ley de Contratos del Sector Público de 2007* y, por supuesto, a la interpretación del precepto que efectúan las sentencias del Tribunal Supremo citadas en el auto de admisión, que constituyen la doctrina en esta materia, aceptando que deben efectuarse los descuentos por las amortizaciones de los bienes objeto de contraprestación que no pueden entregarse *in natura* cuando entre la declaración judicial de nulidad y la entrega a la Administración demandada de los bienes que han sido objeto de la explotación de la Serreta ha transcurrido un período de tiempo, como ha ocurrido en este caso, pues la decisión judicial de nulidad del derecho de superficie otorgado a la demandante, hoy recurrente, se produjo mediante *sentencia nº*

302/2011, de 27 de mayo (PO 913/2009), por la que Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 4 anuló la adjudicación del derecho de superficie a "Serreta" adjudicado por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Manuel el pasado 2 de octubre de 2009, que fue recurrida en apelación por la Administración demandada y confirmada por la *sentencia nº 979/2013, de 4 de octubre, por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso -Administrativo del TSJCV.*

- La existencia de ese proceso judicial no es negada por el recurrente, pues la Administración puso en conocimiento de "Serreta" el emplazamiento del Juzgado para comparecer en el proceso judicial, tal como consta acreditado por informe de la Secretaria del Ayuntamiento de Manuel de 2 de julio de 2015 (folios 1200 a 1206 vto del expediente y documentos nº uno y dos de la contestación a la demanda), produciéndose la entrega de la posesión de bienes mediante resolución de la Alcaldía de 19 de octubre de 2017 (folio 2168 del expediente), señalando para el acto de la entrega el 29 de noviembre de 2017. Por tanto, es evidente que la adjudicación del contrato del derecho de superficie efectuado por la Administración el día 2 de octubre de 2009 fue anulada por la citada *sentencia del Juzgado de 27 de mayo de 2011* (y mantenida luego la nulidad por la sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV); de ahí que podamos concluir que la recurrente ha tenido la posesión pacífica de los bienes y del negocio objeto del derecho de superficie desde la adjudicación del contrato el día 2 de octubre de 2009 hasta la entrega de los bienes que no habían podido devolver *in natura* al superficiario producida el 17 de noviembre de 2017.

- La ex superficiaria manifiesta que, ante la nulidad de pleno derecho del pliego de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas, así como la licitación del derecho de superficie, la solución que nos ofrece el derecho es la liquidación del contrato y la devolución de las prestaciones de cada una de las partes o lo que se ha venido denominando la *"restitución in natura"*, si es que procede, pues en este caso, a la vista de la propia naturaleza del derecho de superficie, no es adecuada esta solución, ya que las ejecuciones materiales de la ex superficiaria han recaído en unos casos sobre bienes inmuebles propiedad del Ayuntamiento (reformas) y en otras la ex superficiaria ha ejecutado las carpas, a excepción del vehículo Rolls Royce y las casas de madera, cuyos bienes fueron restituidos *in natura*.

La contraprestación debe concretarse en el valor de los bienes que no son objeto de restitución (daño emergente), ya sea por la naturaleza de las cosas (inmuebles, muebles) o por otro tipo de razones, por ejemplo, las cantidades que la ex superficiaria ha abonado a las Administraciones (incluso los gastos de constitución y mantenimiento del aval que era necesario aportar para ser titular del derecho de superficie), no admitiéndose los gastos ni tampoco los ingresos de la explotación del negocio, pues como se ha apuntado, sólo se restituye la inversión, menos amortización, que no se puede devolver *in natura*, como ha tenido ocasión de determinar la propia doctrina jurisprudencial y en nuestro informe, pues no es lo mismo, la nulidad del contrato, como en este caso ocurre, que la resolución de un contrato por incumplimiento del contratista o de la Administración, pues los efectos de la ruptura del contrato son totalmente diferentes. En el primer caso, sólo es posible la restitución del valor de las inversiones, menos amortización, mientras que en el segundo -resolución del contrato- las consecuencias jurídicas son de un amplio espectro que no concurre en el supuesto de nulidad.

Las pretensiones de la ex superficiaria obedecen a un principio general de defensa de sus propios intereses, mientras que la Administración, en cumplimiento de

sus obligaciones, debe depurar las peticiones de los interesados para situarlas en sus propios límites que es lo que ha hecho el Ayuntamiento en lo relativo a la amortización; y así ha reconocido la sentencia de primera instancia, luego confirmada en apelación. Por tanto, a esta normativa especial (*artículo 35 LCSP*) debemos acudir para resolver esta cuestión, ateniéndose las partes a ella con exclusión de cualquier otra, pues el *artículo 35 de la Ley de Contratos del Sector Público* es el precepto determinante para resolver la pretensión de liquidación porque regula las consecuencias derivadas de la anulación de los contratos.

- La *sentencia del Tribunal Supremo de 8 de abril de 2022 (recurso 4111/2020)* . Cuando un contrato público, como es el objeto de este recurso de casación, se declara nulo y el contratista sigue en su ejecución hasta tanto se produce la liquidación del contrato, no es producente que el contratista reciba la totalidad de la inversión efectuada al momento inicial de su ejecución, sino que procederá el importe de los bienes al momento de la liquidación del contrato menos la pertinente amortización de los bienes, ya que han estado en su poder y posesión lucrándose de la ejecución del contrato nulo hasta el momento de la entrega de los bienes a la Administración mediante la pertinente liquidación, aclarando esta sentencia el alcance definitivo y general de los efectos de la nulidad y de la liquidación del contrato, pues al momento de la decisión de nulidad del contrato y, en este caso, muchos años después, el superficiario seguía ejerciendo el contrato declarado nulo como si estuviera vigente. Al momento de la entrega de las prestaciones entre las partes la contratista se ha lucrado de los efectos del contrato; por tanto, con la entrega a la Administración de los bienes objeto del contrato deben indemnizarse al contratista las inversiones efectuadas menos la amortización de los bienes desde el inicio de la prestación del contrato hasta la fecha de entrega a la Administración de los bienes que son objeto de la ejecución del contrato.

- La citada *STS de 8 de abril de 2022* fija la doctrina casacional siguiente: *"El artículo 35 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector público , debe interpretarse en el sentido de que en los supuestos que se declare la nulidad del acto de adjudicación, la obligación de indemnizar los perjuicios que haya sufrido el adjudicatario no comporta que se incluya en el quantum indemnizatorio los perjuicios derivados en concepto de lucro cesante"*.

Esta doctrina es aplicable al presente caso, donde se anuló el derecho de superficie licitado por el Ayuntamiento manteniendo el superficiario el disfrute pacífico del contrato anulado hasta la liquidación del contrato; de ahí que proceda descontar la amortización de los bienes que no pueden ser devueltos *in natura*, como ha hecho el Ayuntamiento de Manuel y han reconocido ajustado a derecho las dos sentencias, de instancia y de apelación, que se han dictado en este caso.

- La recurrente fundamenta su alegato de enriquecimiento injusto en que debe ser indemnizada en la liquidación del contrato en los términos que planteó su petición, cuando realmente lo que hay es una pretensión excesiva de la actora, que ha sido estimada en parte por el Juzgado de instancia, pues los informes periciales solicitados por la Corporación han llegado a la conclusión que no se puede estimar íntegramente la pretensión de la ex superficiaria en cuanto a la liquidación del contrato, por ello, no creemos que esta estimación parcial pueda llevarnos a considerar que haya habido un enriquecimiento injusto por parte de la Administración, pues, tal como dispone la propia sentencia citada de contrario - *STS Sala 3ª, Sección 7ª de 11 de enero de 2013 (RJ 2013/2951)*- procede la liquidación del contrato y la indemnización de las prestaciones que puedan ser *in natura* (daño emergente) pero no el lucro cesante

que plantea la recurrente, pues no resulta aplicable la doctrina de la resolución de un contrato por incumplimiento (*artículo 1106 CC*) a los supuestos de nulidad de los actos preparatorios del contrato ya que, en este caso, el contrato nunca nació; y, a mayor abundamiento, la superficiaria ha ejecutado pacíficamente el contrato desde el inicio hasta la entrega de la posesión sin alteración alguna a pesar de la nulidad del contrato declarada firme por los Tribunales y de la que era de sobra conocedora.

QUINTO.- Criterio de esta Sala.

En diferentes ocasiones esta Sala ha aplicado e interpretado los preceptos que han regulado los efectos de la resolución y de la declaración de nulidad de los contratos en las sucesivas versiones de la normativa reguladora de la contratación administrativa. A título de muestra, puede verse la *sentencia de esta Sala (antigua Sección 7ª) de 11 de enero de 2013 (casación 5082/2010)*, que interpreta lo que disponía sobre los "efectos de la declaración de nulidad" el *artículo 65 texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas* aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; *nuestra reciente sentencia nº 36/2025, de 21 de enero (casación 5494/2021)*, que interpreta y explica lo que se disponía en los distintos apartados del *artículo 215 del citado texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio*, sobre los efectos de la resolución de los contratos administrativos; o, en fin, la *sentencia, también de esta Sección 3ª, nº 442/2020, de 8 de abril (casación 411/2020)*, en la que se interpreta el *artículo 35 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público*, esto es, el mismo precepto al que se refiere el presente debate casacional.

En esta resolución última que acabamos de mencionar - *sentencia nº 442/2020, de 8 de abril (casación 411/2020)*- esta Sala declaró: <<El *artículo 35 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público*, debe interpretarse en el sentido de que en los supuestos en que se declare la nulidad del acto de adjudicación de un contrato administrativo, la obligación de indemnizar los perjuicios que haya sufrido el adjudicatario no comporta que se incluya en el quantum indemnizatorio los perjuicios derivados en concepto de lucro cesante>>. Y en esa misma línea se había pronunciado anteriormente la *sentencia de esta Sala (antigua Sección 7ª) de 11 de enero de 2013 (casación 5082/2010)* interpretando el *artículo 65.1 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas* aprobado por Real Decreto-legislativo 2/2000, de 16 de junio, cuyo contenido era enteramente coincidente con el del *artículo 35.1 de la Ley 30/2007* al que se refiere la presente controversia.

La presente controversia se refiere a ese mismo *artículo 35 de la Ley 30/2007*; pero el debate ha discurrido por otros derroteros y la cuestión de interés casacional se centra en un punto muy específico que, como sabemos, consiste en determinar, tomando en consideración lo declarado por esta Sala en las resoluciones anteriores a las que acabamos de referirnos, si el adjudicatario no culpable de un contrato declarado nulo por sentencia judicial ha de ser resarcido íntegramente del coste invertido en el contrato que no pueda ser objeto de restitución *in natura*, sin que pueda reducirse esa compensación por la depreciación de lo invertido (vía amortización) durante el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato hasta su cese efectivo o si, por el contrario, aquel adjudicatario debe soportar una minoración en su indemnización (vía aplicación de coeficientes de amortización) por la depreciación sufrida por los bienes durante el tiempo que transcurrió entre la firma del contrato, la declaración de nulidad y su efectivo cese.

Pues bien, desde ahora anticipamos que el *artículo 35 de la Ley 30/2007* ha de ser interpretado en los términos que propugna la parte recurrente. Y ello por las razones que pasamos a exponer.

1/ Aunque la sentencia ahora recurrida en casación no lo especifica, la declaración de nulidad del contrato de concesión fue acordada por *sentencia nº 302/2011, de 27 de mayo, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº de Valencia (recurso 913/2009)*, luego confirmada en apelación por *sentencia 4412/2013, de 4 de octubre, de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (apelación 1753/2011)*. Y es oportuno señalar que tal declaración de nulidad vino determinada por la constatación de que la adjudicación de la concesión implicaba la constitución de un derecho real de superficie sobre un bien de carácter demanial prescindiendo del expediente que regula el *artículo 8 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio*.

2/ De lo anterior resulta que la declaración de nulidad del contrato en modo alguno era imputable a la adjudicataria aquí recurrente. Y, una vez firme aquella declaración judicial de nulidad, tampoco es imputable a la entidad Serreta Events i Restauració, S.A.L. la tardanza del Ayuntamiento de Manuel en iniciar, tramitar y resolver el expediente de liquidación del derecho de superficie; lo que propició que, después de declarada la nulidad de la adjudicación, la recurrente mantuviese durante varios años la posesión pacífica de los bienes.

3/ No cabe confundir ni identificar los efectos de la nulidad del contrato (*artículo 35 de la Ley 30/2007*) con los efectos de la resolución del contrato (*artículo 208 de la misma Ley*), ni aun con la resolución por causa imputable a la Administración, pues la resolución presupone la validez del contrato y su vigencia durante un período de tiempo, lo que no sucede en el caso del contrato declarado nulo. Precisamente en esta diferenciación se basa la doctrina contenida en las *sentencias de esta Sala de 11 de enero de 2013 (casación 5082/2010)* y *nº 442/2020, de 8 de abril (casación 411/2020)*, a las que antes nos hemos referido.

4/ Partiendo de que el *artículo 35 de la Ley de Contratos del Sector Público de 2007* regula específicamente los "efectos de la declaración de nulidad" del contrato, tiene razón la parte recurrente cuando señala que la nulidad del contrato tiene efectos *ex tunc*, de manera que una vez declarada la nulidad todo ha de volver a la situación inmediatamente anterior a la formalización del contrato. Así, según la redacción del artículo 35 que antes hemos transcrito, el adjudicatario del contrato que se declara nulo tiene derecho a que se le resarza íntegramente el importe de las inversiones que haya costado y que no se le puedan restituir *in natura*; siendo contrario al precepto legal, y a la propia naturaleza de la nulidad contractual, que esa compensación se reduzca en atención a consideraciones que presuponen la validez del contrato durante un periodo de tiempo determinado.

5/ Como vimos, el tenor literal del *artículo 35.1 de la Ley 30/2007* exige que la parte que resulte culpable de la nulidad del contrato "deberá indemnizar a la contraria de los daños y perjuicios que haya sufrido". Pero, aparte de esta obligación de resarcir que recae específicamente sobre la parte que resulte culpable, el precepto establece, con carácter general, que la declaración de nulidad determina que el contrato entre en fase de liquidación, "(...) debiendo restituirse las partes recíprocamente las cosas que hubiesen recibido en virtud del mismo y si esto no fuese

posible se devolverá su valor"; sin que la norma contemple ninguna reducción o minoración en concepto de amortización, esto es, por depreciación del valor de un bien por el mero transcurso del tiempo.

Además, tiene razón la recurrente cuando señala que la depreciación de los bienes por el transcurso del tiempo no alberga ni implica un enriquecimiento por su parte; y que no es el adjudicatario quien debe soportar las consecuencias de que las instalaciones entregadas a la Administración tengan un menor valor de lo realmente invertido cuando lo que motiva la liquidación del contrato es su nulidad por causas imputables a la Administración.

6/ La propia recurrente admite que la aplicación del artículo 35 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público podría ser corregida o atemperada en caso de que se apreciase una situación de enriquecimiento injusto de alguna de las partes involucradas (Administración o adjudicatario); pero, como la propia recurrente señala, no cabe aceptar que, sin haber quedado acreditado ni, desde luego, cuantificado, el enriquecimiento injusto de alguna de las partes, se aplique de manera automática un coeficiente reductor (tabla de amortización) por el mero transcurso del tiempo. Por lo demás, es claro que el pretendido enriquecimiento habría de ser acreditado por quien lo alega.

SEXTO.- Respuesta a la cuestión de interés casacional.

En consonancia con las consideraciones expuestas en el apartado anterior, y para dar respuesta a la cuestión de interés casacional planteada en el auto de admisión del recurso, debemos declarar lo siguiente:

- En la línea de lo razonado en las *sentencias de esta Sala de 11 de enero de 2013 (casación 5082/2010) y nº 442/2020, de 8 de abril (casación 411/2020)*, no cabe confundir ni identificar los efectos de la nulidad del contrato (*artículo 35 de la Ley 30/2007*) con los efectos de la resolución del contrato (*artículo 208 de la misma Ley*), ni aun con la resolución por causa imputable a la Administración, pues la resolución presupone la validez del contrato y su vigencia durante un período de tiempo, lo que no sucede en el caso del contrato declarado nulo.

- Al regular los efectos de la declaración de nulidad del contrato, el *artículo 35.1 de la Ley 30/2007* establece, con carácter general, que la declaración de nulidad determina que el contrato entre en fase de liquidación, " (...) debiendo restituirse las partes recíprocamente las cosas que hubiesen recibido en virtud del mismo y si esto no fuese posible se devolverá su valor"; sin que la norma contemple ninguna reducción o minoración en concepto de amortización, esto es, por depreciación del valor de un bien por el mero transcurso del tiempo.

- No cabe excluir que la aplicación del *artículo 35 de la Ley 30/2007* de Contratos del Sector Público pudiera ser corregida o atemperada en caso de que se apreciase una situación de enriquecimiento injusto de alguna de las partes involucradas (Administración o adjudicatario); pero no cabe aceptar que, sin haber quedado acreditado el enriquecimiento injusto de alguna de las partes, se aplique de manera automática un coeficiente reductor (tabla de amortización) por el mero transcurso del tiempo. Siendo claro que el pretendido enriquecimiento habría de ser acreditado por quien lo alega.

SÉPTIMO.- Resolución del recurso.

De conformidad con lo razonado en el fundamento jurídico quinto y con la interpretación reseñada en el fundamento jurídico sexto, procede que declaremos haber lugar al recurso de casación interpuesto por Serreta Events Restauració, S.A.L., contra la *sentencia de la Sección 5ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 20 de octubre de 2021 (apelación nº 246/2020)*, que debe quedar anulada y sin efecto.

Y entrando entonces a resolver el recurso de apelación que interpuso la referida recurrente contra la *sentencia nº 99/2020, de 13 de marzo de 2020, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 6 de Valencia (procedimiento ordinario nº 451/2017)*, procede que, con estimación del recurso de apelación, revoquemos la sentencia del Juzgado.

Ahora bien, la cantidad que debe reconocerse en favor de la recurrente no es la que esta pedía en el recurso de apelación (2.017.235,32 euros) ni aquella otra, más reducida, que pide ahora en el suplico del escrito de interposición del recurso de casación (1.767.174,32 euros) sino la cifra de 1.731.860,41 euros, que resulta de sumar a los 999.360,02 euros que reconoció en su día el Ayuntamiento el importe de 732.500,39 euros que indebidamente se redujo en concepto de amortización ($999.360,02 + 732.500,39 = 1.731.860,41$ euros).

De ese importe que la recurrente tiene derecho a percibir (1.731.860,41 euros) deberá descontarse la cantidad ya reconocida y abonada por el Ayuntamiento; y la diferencia resultante habrá de ser incrementada con los intereses legales que correspondan computados desde la fecha en que se interpuso el recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado hasta el completo pago.

OCTAVO.- Costas procesales.

De conformidad con lo dispuesto en los *artículos 93.4, 139.1 y 139.4 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción*, entendemos que no procede la imposición de las costas derivadas del recurso de casación a ninguna de las partes, abonando cada una las causadas a su instancia y las comunes por mitad. Y tampoco la imposición de las costas derivadas del recurso de apelación, ni las del proceso de instancia, pues la controversia planteada suscitaba dudas de derecho suficientes como para considerar improcedente la condena en costas, de lo que es indicativo el distinto parecer manifestado en las sentencias de primera instancia y de apelación y en esta sentencia que resuelve el recurso de casación.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido ,

1/ Ha lugar al recurso de casación interpuesto en representación de SERRETA EVENTS RESTAURACIÓ, S.A.L. contra la *sentencia de la Sección 5ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 20 de octubre de 2021 (apelación nº 246/2020)*, que ahora queda anulada y sin efecto.

2/ Estimamos el recurso de apelación interpuesto por SERRETA EVENTS RESTAURACIÓ, S.A.L. contra la *sentencia nº 99/2020, de 13 de marzo de 2020, del*

Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 6 de Valencia (procedimiento ordinario nº 451/2017), que revocamos; y, en su lugar, declaramos el derecho de la referida entidad a percibir por la liquidación del derecho de superficie sobre la Finca La Serreta la cantidad de 1.731.860,41 euros, de la que deberá deducirse la cantidad ya reconocida y abonada por el Ayuntamiento; y la diferencia resultante habrá de ser incrementada con los intereses legales que correspondan computados desde la fecha en que se interpuso el recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado hasta el completo pago.

3/ No se imponen las costas derivadas del recurso de casación a ninguna de las partes. Y tampoco las costas derivadas del recurso de apelación, ni las del proceso de instancia.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.