



Roj: **STSJ CAT 98/2017 - ECLI: ES:TSJCAT:2017:98**

Id Cendoj: **08019330022017100005**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Barcelona**

Sección: **2**

Fecha: **11/01/2017**

Nº de Recurso: **144/2014**

Nº de Resolución: **1/2017**

Procedimiento: **Recurso ordinario (Ley 1998)**

Ponente: **MARIA DEL CARMEN MUÑOZ JUNCOSA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Tribunal Superior de Justicia de Catalunya

Sala Contenciosa Administrativa

Secció Segona

Recurs ordinari (Llei 1998) núm. 144/2014

Parts: Enrique , Flor , Manuel , Soledad , Consuelo , Jose María , Nieves i Arturo

c/ JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO BARCELONA i **AJUNTAMENT DE BARCELONA**

SENTÈNCIA Núm. 1

Magistrats:

II·Im. Sra. María del Carmen Muñoz Juncosa

II·Im. Sr. Jordi Palomer Bou

II·Im. Sra. Montserrat Figuera Lluch

Barcelona, 11 de gener de 2017

La Secció Segona de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya s'ha constituït per resoldre el recurs ordinari (Llei 1998) núm. 144/2014, el qual va ser interposat per Enrique , Flor , Manuel , Soledad , Consuelo , Jose María , Nieves i Arturo , representat pel procurador Sr. ELENA SORIA DE VILLALONGA, i assistit de lletrat, contra JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO BARCELONA i **AJUNTAMENT DE BARCELONA**, representat i defensat pel LLETRAT DE LA GENERALITAT I JESÚS SANZ LÓPEZ.

Aquesta Secció ha pronunciat la Sentència següent en nom de SM el Rei.

Hi ha actuat com a ponent l'il·lm. magistrat/da Sr/a. María del Carmen Muñoz Juncosa, qui expressa el parer de la Sala.

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- La representació de la part actora va interposar un recurs contenciós administratiu contra resolució de data 10-9-13, que fixa el preu just de la finca al carrer DIRECCION000 , nº NUM000 baixos de Barcelona. Projecte: Expropiació de la Fase II, Tram A de l'àmbit del projecte de delimitació poligonal i determinació del Sistema d'adequació en el Sector de modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de la Colònia Castells. Expropiant: **Ajuntament de Barcelona**. Expt. nº NUM001 .

Segon.- Acordada la incoació d'aquestes actuacions, se'ls va donar el curs processal previst per la Llei d'aquesta jurisdicció. Les parts van despatxar els tràmits conferits de demanda i contestació, en el seu moment



i per ordre, i d'acord amb els fets i fonaments de dret dels seus escrits, van sol·licitar, respectivament i en els termes que hi consten, que s'anul·lessin els actes objecte del recurs i que aquest es desestimés.

Tercer.- Per interlocutòria es va obrir el procés a prova que es va fer d'acord amb el que es troba a les actuacions i tot seguit es va continuar pel tràmit de conclusions succintes, que les parts van evacuar fent-hi les al·legacions que van considerar aplicables, i finalment, es va assenyalar dia i hora per a la votació i decisió, que va tenir lloc el dia 13 de desembre de 2016.

Quart.- En la substanciació d'aquest procediment s'han observat i complert les prescripcions legals,

FONAMENTS DE DRET

Primer.- La representació processal dels senyors Enrique y Flor , Manuel y Soledad , Consuelo y Jose María , Nieves y Arturo formula aquest recurs contenciós administratiu contra l'acord del Jurat d'Expropiació de Catalunya, Secció de Barcelona, de data 10 de desembre de 2013, dictat en l'expedient núm NUM001 que fixa el preu just de l'expropiació de la finca de la seva propietat situada al carrer DIRECCION000 núm. NUM000 , baixos de Barcelona, afectada per la Fase II, Subfase A de l'àmbit del Projecte de delimitació poligonal i determinació del sistema d'actuació en el sector de la Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit de la Colònia Castells, en un total de 200.100,83 €.

Segon .- Es tracta de l'expropiació d'una vivenda en planta baixa, sòl urbà edificat. Són d'aplicació per a la valoració les previsions del RDL legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i, en concret, els seus art. 12 i 24 i el RD1492/2011 de 24 d'octubre , pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl. El Jurat, en l'acord impugnat que fixa el preu just de l'expropiació, valora el sòl expropiat pel mètode residual estàtic i el conjunt del sòl i de l'edificació pel mètode de comparació amb el mercat i fixa el preu just de l'expropiació en un total de de 200.100,83 €, d'acord amb el resultat de la valoració pel mètode de comparació que resulta superior, a tenor del que preveu l' art. 24.2 del RDL 2/2008 .

L'actora impugna la valoració del Jurat realitzada d'acord amb el mètode de comparació del mercat, pel que fa en concret a les mostres que considera a l'estudi del mercat immobiliari, que considera inadequades, i a l'aplicació del coeficient corrector de 0,80 per la qualitat de l'edificació, si be en tràmit de conclusions precisa que, : *"Tras la prueba practicada, la principal discrepancia respecto del criterio seguido por el Jurat se centra en que se aplica un coeficiente directo sobre la finca objeto de expropiación del 0'80 por "calidad de la edificación" sin haberlo puesto en relación a las muestras de mercado....Al ser esta actuación manifiestamente contraria a lo dispuesto en el art 24 del Reglamento, procede descartar este coeficiente...resultando de este modo una indemnización de 238.248'37 €, mas el premio de afección...Es por ello que ajustando mínimamente el Acuerdo del Jurado a la legalidad expuesta, la indemnización por comparación determinada por este criterio de 190.872'22 € debe pasar a los 238.248'37 € aquí justificados. Todo ello más el premio de afección."*

En relació a la valoració pel mètode residual estàtic qüestiona l'edificabilitat, l'aprofitament, el promig dels valors de renda lliure amb vivendes de protecció oficial, el valor en venda, les despeses de construcció i les despeses d'urbanització preses en consideració pel Jurat en la resolució impugnada per fer la valoració.

En la pètica de la demanda del seu recurs sol·licita que es fixi el preu just de l'expropiació en un total de 531.415 €, més el premi d'afecció, en obtenir d'acord amb les pretensions que exposa en la demanda un valor més alt del que obtindria pel mètode residual.

L'advocat de la Generalitat de Catalunya i la representació processal de l'**Ajuntament de Barcelona** s'oposen al recurs i defensen la legalitat i encert de la valoració del Jurat d'Expropiació.

Tercer.- Quant al mètode de comparació, qüestiona la part actora en la demanda que el Jurat utilitza un estudi de mercat exclusivament amb mostres de pisos plurifamiliars. Al respecte s'ha de dir que el perit Sr Ángel al dictamen pericial que es va practicar, posa de manifest que no podia obtenir en el primer trimestre de 2013 el valor per comparació del m2 construït de cases unifamiliars. Al dictamen arriba a un valor de mercat de segona ma homogeneïtzat, menor que el calculat pel Jurat.

Pel que fa al coeficient de qualitat de l'edificació que aplica el Jurat, aquest motiu en què la recurrent fonamenta el recurs tot impugnant la valoració d'acord amb el mètode de comparació haurà de prosperar, atès que no es justifica de manera suficient a l'informe tècnic sobre l'estat de l'habitatge al projecte de taxació conjunta, al qual es remet el Jurat per justificar la seva aplicació, l'especifica situació en què es troba la vivenda i no es justifica que aquesta hagi de comportar aplicar aquest percentatge en concret un cop els valors de mercat han estat ja homogeneïtzats per tal d'ajustar-los a les concretes característiques d'aquesta antiga colònia obrera i tal com també indica i raona el pèrit judicial al seu dictamen, d'acord amb l'al·legat també al respecte per



l'actora el coeficient només ha estat aplicat a la vivenda expropiada i no s'han pres en consideració les mostres emprades.

En conseqüència per fixar el preu just de l'expropiació de referència caldrà no aplicar el coeficient de qualitat de l'edificació, en tant que no esta justificat.

Tot prenent en consideració els 72'06 m2 de superfície que són els que pren en consideració el Jurat en la resolució objecte de recurs i la no aplicació del coeficient corrector precitat, el preu just de l'expropiació que resulta és de 238.248,37 €, més el premi d'afecció, un total de 250.160,47 €.

En relació amb la valoració pel mètode residual que efectua la recurrent en la seva demanda, al respecte de la valoració efectuada pel Jurat d'acord amb aquest mètode valoratiu, cal assenyalar que la recurrent s'ha limitat a exposar els seus criteris fonamentant-los en valoracions relatives a altres finques, realitzades en altres dates i referint-se a diverses resolucions judicials que es basen en uns informes pericials que no han estat aportats a les actuacions i en relació amb les quals no han estat constades les identitats necessàries per poder ser aplicades a aquest cas. En definitiva la recurrent no ha desvirtuat al respecte la presumpció de legalitat i d'encert de què gaudeix la resolució impugnada, tot limitant-se a defensar la valoració que estima convenient, sense acreditar ni justificar que el Jurat -les decisions del qual mereixen ser acollides amb el crèdit i autoritat que es desprèn de la seva doble composició tècnica i jurídica i de la seva permanència i especialització- hagi incorregut en cap error al respecte, presumpció d'encert de l'Acord, que en aquest extrem, tampoc es desvirtuada per la prova pericial practicada en les actuacions.

Quart.- Per tot l'anterior és procedent estimar en part la demanda formulada en aquest recurs i fixar el preu just de l'expropiació de referència en un total de 250.160,47 €, inclòs el premi d'afecció.

De conformitat amb el que preveu l' art. 139.1 LJCA , no és procedent efectuar condemna en costes.

DECISIÓ

Primer.- Estimar en part la demanda formulada en aquest recurs i fixar el preu just de l'expropiació de referència en un total de 250.160,47 €, inclòs el premi d'afecció.

Segon.- No efectuar condemna en costes.

Contra aquesta sentència es pot interposar un recurs de cassació davant d'aquesta Sala en el termini de trenta dies següents a la notificació.

Notifiqueu aquesta resolució a les parts en la forma que la llei estableix i adjunteu-ne un testimoniatge a les actuacions.

Així ho manem i ho signem.

PUBLICACIÓ

El magistrat ponent ha publicat la Sentència anterior en audiència pública. En dono fe.