



Roj: **STSJ CAT 10588/2018** - ECLI: **ES:TSJCAT:2018:10588**

Id Cendoj: **08019330022018100933**

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

Sede: **Barcelona**

Sección: **2**

Fecha: **17/12/2018**

Nº de Recurso: **42/2016**

Nº de Resolución: **951/2018**

Procedimiento: **Contencioso**

Ponente: **JAVIER BONET FRIGOLA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ CAT 10588/2018,**
AATSJ CAT 93/2019

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN SEGUNDA

Recurso ordinario (Ley 1998) nº 42/2016

Partes: Esperanza , Eugenia Y Felicisima

C/ JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO **BARCELONA** Y AJUNTAMENT DE **BARCELONA**

SENTENCIA nº 951

Ilmos. Sres. Magistrados:

Don Jordi Palomer Bou

Don Javier Bonet Frigola

Doña Virginia de Francisco Ramos

En la ciudad de **Barcelona**, a diecisiete de diciembre de dos mil dieciocho.

VISTO POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA (SECCION SEGUNDA), constituida para la resolución de este recurso, ha pronunciado en el nombre del Rey, la siguientes sentencia en el recurso contencioso-administrativo nº 42/2016, interpuesto por Esperanza , Eugenia y Felicisima , representados por la Procuradora de los Tribunales M^a FRANCESCA BORDELL SARRO y asistidos de Letrado, contra el JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO **BARCELONA** representado y defendido por el LLETRAT DE LA GENERALITAT, y contra el AJUNTAMENT DE **BARCELONA**, representado por el Procurador JESÚS SANZ LÓPEZ, y asistido de Letrado.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Javier Bonet Frigola, quien expresa el parecer de la SALA.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación de la parte actora, se interpuso recurso contencioso- administrativo contra 12-1-16, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de fecha 16-10-15, que fija el justiprecio de la finca sita en el carrer DIRECCION000 nº NUM000 del municipio de **Barcelona**. Administración expropiant: Ajuntament de **Barcelona**. Expte. núm. 13061-15.

SEGUNDO .- Acordada la incoación de los presentes autos, se les dio el cauce procesal previsto por la Ley de esta Jurisdicción, habiendo despachado las partes, llegado su momento y por su orden, los trámites



conferidos de demanda y contestación; en cuyos escritos respectivos en virtud de los hechos y fundamentos de derechos que constan en ellos, suplicaron respectivamente la anulación de los actos objeto del recurso y la desestimación de éste, en los términos que aparecen en los mismos.

TERCERO .- Se abrió la prueba mediante Auto y, verificada la misma según obra en autos, se continuó el proceso por el trámite de conclusiones sucintas que evacuaron las partes y, finalmente se señaló día y hora para votación y fallo que tuvo lugar el 12-12-2018.

CUARTO .- En la sustanciación del presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por D^a. FRANCESCA BORDELL SARRÓ, Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de D^a. Esperanza , D^a Eugenia y D^a Felicísima , se interpuso recurso contencioso administrativo, contra el Acuerdo del JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA, Secció de **Barcelona** (en adelante JEC) de fecha 12 de enero de 2016, por el que se desestimó el recurso de reposición interpuesto por las actoras contra el Acuerdo anterior de fecha 16 de octubre de 2015, con el que se determinó el justiprecio de la finca sita en carrer DIRECCION000 , núm. NUM000 , de **Barcelona**, expropiada por el AJUNTAMENT DE **BARCELONA**, a instancia de las expropiadas, y valorada en la cantidad total de 350.258'77€, incluido el premio de afección.

SEGUNDO.- La parte actora en el presente procedimiento articula su demanda en base a los siguientes motivos de impugnación:

En primer lugar defiende la procedencia de la hoja de aprecio que presentó en fecha 8-1-2015, por importe de 719.434'80€, y que fue calificada como extemporánea por el JEC, excediéndose de lo que son sus competencias.

En segundo lugar, examinando el método residual estático aplicado por el JEC, afirma que la finca expropiada debe considerarse que se encuentra en suelo urbano consolidado.

En tercer lugar, afirma que frente a la edificabilidad tenida en cuenta por el JEC de 1'686m2st/m2s, debió tenerse en cuenta una edificabilidad de 2'3589m2st/m2s.

Considera que el JEC no debió ponderar en sus cálculos el valor de vivienda libre con el de vivienda sometida a protección pública en los porcentajes de libre 70%, protegida de régimen general 20% y protegida de precio concertado 10%.

Y finalmente tampoco considera procedente aplicar para la valoración la deducción del 10% del aprovechamiento medio de la finca.

Subsidiariamente a lo anterior, y para el caso de considerar, como el JEC, que la hoja de aprecio a tener en cuenta es la de 16-12-2011, rechazando el justiprecio determinado por el JEC por el método de comparación, afirma que el mismo debió determinarse en la cantidad de 669.612'35€.

Por todo ello solicita en primer lugar un justiprecio de 719.434'80€, y subsidiariamente a lo anterior, el de 669.612'35€, en ambos casos incluidos el premio de afección, y más los intereses que pudieran corresponder.

La ADVOCADA DE LA GENERALITAT, considera como el JEC que debe tenerse en cuenta la primera hoja de aprecio presentada por la parte recurrente, y como en ésta se determinó el justiprecio por el método de comparación, no pueden ser tenidas en cuenta las alegaciones de la parte relacionadas con la valoración efectuada por el JEC mediante el método residual estático. Considera correcta la valoración final obtenida por el JEC resultante del método de comparación. Afirma que los expropiados no pueden solicitar en el presente procedimiento mayor cantidad que la interesada en su hoja de aprecio. Defiende el valor en venta de vivienda de uso residencial de 1.530€/m2 empleado por el JEC, frente al pretendido por la parte expropiada de 2.925€/m2.

Subsidiariamente a lo anterior, y en cuanto al método residual estático, defiende la edificabilidad tenida en cuenta por el JEC, la consideración de la finca afectada como suelo urbano no consolidado y la procedencia de la deducción del 10% de su aprovechamiento, y la ponderación del valor de vivienda libre con el de vivienda sometida a protección pública. Finalmente defiende que los dictámenes de parte no pueden desvirtuar la presunción de acierto del JEC.

Por último, el AJUNTAMENT DE **BARCELONA**, considera que la actora se encuentra vinculada por su primera hoja de aprecio, sin que pueda aumentarla o rectificarla posteriormente, esto es, 669.612'35€. Defiende la valoración efectuada por el JEC de acuerdo con el método de comparación y la considera ajustada a derecho. Del mismo modo considera ajustada a derecho la valoración efectuada con el método residual, defendiendo



la consideración del suelo como urbano no consolidado con deber de cesión del 10% del aprovechamiento; el aprovechamiento de 1'686m²/m²s aplicado por el JEC; y la ponderación de la vivienda libre con la tipología de vivienda protegida.

TERCERO.- Nos encontramos ante la expropiación forzosa de una finca situada en **Barcelona** que se activa por la propiedad al amparo del artículo 114 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 de agosto, al estar calificada según el PGM en parte como sistema viario (clave 5), y en parte como parques y jardines urbanos (clave 6a). No se cuestiona que la finca deba ser considerada a efectos valorativos como suelo urbanizado y edificado.

El primer motivo de impugnación tiene relación con la hoja de aprecio de la parte expropiada que debe ser tenida en cuenta para determinar el justiprecio, problema que se plantea por cuanto la parte actora presentó una primera hoja de aprecio el 16-12-2011 con una valoración de 669.612'35€ (folios 68 a 92 del expediente administrativo), y tras la suspensión de plazos para dirigirse al Jurado operada por la Ley 3/2012, de 22 de febrero, en vigor desde el 1-3-2012, con los Acuerdos del **Ayuntamiento** en tal sentido de fecha 28-8-2012 (folio 102 del expediente), y del propio JEC de fechas 21-9-2012 y 26-3-2013 rectificando el anterior (folios 106 y 107, y 110 y 111 del expediente), así como el del JEC de 25-4-2014, rechazando un nuevo intento de los expropiados de acudir al JEC, a pesar de mantenerse la suspensión de tal opción (folios 114 a 116 del expediente), en fecha 8-1-2015 presentó nueva hoja de aprecio por un importe superior de 719.434'80€.

La presentación de la segunda hoja de aprecio (folios 118 y ss del expediente administrativo), se efectúa el 8-1-2015, con el argumento de que se pretende ampliar y rectificar la hoja de aprecio anterior de 16-12-2011, y se afirma en la demanda (pag 4) que tal presentación tiene lugar dado que "la hoja de aprecio presentada no había sido admitida a trámite", y a fin de tener en cuenta nuestra doctrina contenida en la Sentencia de 27-9-2013 . Sin embargo tal argumento no resulta aceptable. En efecto, lo que el JEC no admitió a trámite en sus Acuerdos de 26-3-2012 y 25-4-2014, no fue la hoja de aprecio de los expropiados, sino la tramitación del justiprecio ante el mismo, si bien es cierto que ello tenía lugar no admitiendo la hoja de aprecio que se pretendía presentar. Tal inadmisión tenía lugar en virtud de la suspensión del plazo para dirigirse al JEC previsto en el artículo 114 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 de agosto, acordada sucesivamente por las leyes 3/2012, de 22 de febrero, y 2/2014, de 27 de enero. Por tanto, desaparecido el plazo de suspensión, lo que tuvo lugar el 1-1-2015, los expropiados tenían dos opciones, bien reactivar el procedimiento ya iniciado, bien iniciar uno nuevo. Optaron por lo primero pretendiendo sin embargo por un imposible como es modificar la hoja de aprecio anteriormente presentada, por lo que el JEC al tener en cuenta la primera hoja de aprecio presentada por la propiedad que no puede ser alterada presentando sucesivas hojas de aprecio, pues no debe olvidarse que la presentación de la hoja de aprecio en el procedimiento expropiatorio por ministerio de la ley, determina el inicio del mismo, lo que significa tanto la fecha de valoración como la normativa aplicable, lo que no puede ser alterado por una de las partes una vez iniciado.

CUARTO.- En cuanto a si los recurrentes pueden cuestionar en esta sede aspectos de la valoración efectuada por el JEC mediante el método residual estático, es evidente que sí. El artículo 56.1 de la LJCA dispone que en su demanda los recurrentes podrán alegar, en justificación de sus pretensiones, cuantos motivos consideren procedentes hayan sido o no alegados en vía administrativa.

Comenzando pues con la cuestión referente a si la finca expropiada se encuentra o no en suelo urbano consolidado, es evidente que la finca se encuentra en suelo urbano consolidado.

Ya en nuestra Sentencia de 27-9-2013 , con ocasión de la determinación de la finca sita en calle Virgili, 97-97bis de **Barcelona**, que es precisamente la finca cuya parte posterior conecta con la que ahora nos ocupa, afirmamos (FD 6º) que se encontraba en un entorno de suelo urbano consolidado, pero es que centrados en la finca que nos ocupa, con una edificación existente que en algún momento ha estado en uso, dando frente a una vía perfectamente pavimentada y aparentemente con todos los servicios, lo que corrobora el perito de designación judicial con titulación de Arquitecto, D. Cristobal (pag 10 de su informe), no podemos sino concluir en el carácter consolidado del suelo urbano sobre el que se asienta, a tenor de lo dispuesto en el artículo 30, en relación con el artículo 29, ambos del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña .

La consecuencia de lo anterior, al margen de su incidencia en la determinación de la edificabilidad a tener en cuenta, lo que será tratado más adelante, es que no procederá deducir el 10% del aprovechamiento urbanístico como cesión obligatoria, como hizo el **Ayuntamiento de Barcelona** en su hoja de aprecio y efectuó el JEC en sus cálculos obrantes en el folio 12 del Acuerdo de 16-10-2015.

QUINTO.- En cuanto a la edificabilidad, recordemos que frente a la edificabilidad tenida en cuenta por el JEC de 1'686m²/m²s, los recurrentes consideran que debió tenerse en cuenta una edificabilidad de 2'3589m²/m²s.



La finca expropiada se encuentra en el polígono fiscal NUM001 de Sant Andreu, un polígono cuya edificabilidad este Tribunal ha tenido ocasión de determinar recientemente en relación a la expropiación de la finca colindante a la que nos ocupa, en su Auto de fecha 20 de abril de 2017, dictado en ejecución de la Sentencia de 27 de septiembre de 2013, invocada por los propios recurrentes en varios pasajes de su demanda, y en el que significamos que: "la particularidad del polígono fiscal NUM001 de **Barcelona** es, y ello lo reconocen cuantos técnicos han intervenido en el presente procedimiento, que gran parte del mismo está calificado con la clave 12 del PGM, esto es, Zona de núcleo antiguo, regulada en los artículos 315 y ss de las NNUU del PGM de **Barcelona**". En el supuesto que entonces examinamos, los técnicos cometieron el mismo error que comete el perito judicial designado en el presente procedimiento, esto es, considerar que la edificabilidad que debe tenerse en cuenta es la edificabilidad real frente a la edificabilidad atribuida por el planeamiento, si bien en aquel supuesto se justificaban en una innecesaria "preservación de dicha calificación" confundiendo "núcleo antiguo" con "subzona II de conservación de centro histórico (12b)", y en el caso presente, el perito Sr. Simplemente lo justifica la valoración de las edificaciones contrarias al planeamiento afirmando sencillamente que "no dejan de ser edificaciones existentes", lo que no resulta admisible.

Por ello, constatamos que el JEC adoptó la edificabilidad correcta de 1'686€m²st/m²s.

SEXTO.- En relación a si el JEC debió o no ponderar en sus cálculos el valor de vivienda libre con el de vivienda sometida a protección pública en los porcentajes de libre 70%, protegida de régimen general 20% y protegida de precio concertado 10%,

La defensa del JEC justifica la ponderación efectuada en lo dispuesto en el artículo 57.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 de agosto, sin embargo, este Tribunal ya ha tenido ocasión de rechazar tal argumento en innumerables ocasiones, una buena muestra de lo cual es nuestra Sentencia de 15 de junio de 2017 (recurso 625/2014), en la que afirmamos que:

"Esta Sala ya ha dicho en reiteradas ocasiones que "la cuestión sobre si resulta aplicable ponderar los usos de vivienda libre con los de vivienda protegida en base a la reserva prevista en el art. 57.3 del DL 1/05 del Suelo en Cataluña, modificado por el art. 9 del DL 1/07 de 16 de octubre, ha sido ya resuelta por este Tribunal, señalando la sentencia de fecha 3 de mayo de 2013, recurso 427/2010, que "Y en cuanto a la ponderación del precio de vivienda libre con los de las diferentes modalidades de VPO, es doctrina consolidada de este Tribunal, la que indica que ponderar los precios de venta de vivienda libre, con protección oficial teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo de Catalunya, no resulta adecuado si el planeamiento aplicable no contempla las necesarias reservas para viviendas protegidas. Y que ello es así por cuanto el artículo 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, al disponer que "los planes de ordenación urbanística municipal deben reservar para la construcción de viviendas de protección pública, con carácter general, como mínimo, el suelo correspondiente al 20% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable", y que "los planes de ordenación urbanística municipal también pueden calificar suelo para la construcción de viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible establecidas por la legislación correspondiente. En el caso de planes de ordenación urbanística municipal de municipios de más de diez mil habitantes y capitales de comarca, y de modificaciones de planes de ordenación urbanística municipal de cualquier municipio que comporten un cambio en la clasificación del suelo no urbanizable, hay que reservar para la construcción de viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible, como mínimo, el suelo correspondiente al 10% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable"; contiene mandatos dirigidos al planificador, por lo que si no consta que en el caso examinado tal previsión se ha materializado, procede excluir el valor promedio obtenido de aquella forma por el JEC."

Por todo lo cual, la ponderación efectuada resultaba improcedente, y el único valor a tener en cuenta para determinar el justiprecio resultante por el método residual estático, debió ser el de vivienda libre determinado por el JEC, esto es, 1.154'17€/m².

A partir de lo expuesto hasta el momento, estamos en condiciones de rectificar el resultado obtenido por el JEC del siguiente modo:

156'56m² x 1'686m²st/m²s = 263'96m²

263'96m² x 1.154.17€/m² = 304.654'71€.

Premio afecç 5% 15.232'73€

TOTAL 319.887'44€



SÉPTIMO.- En cuanto al método de comparación, impugnado subsidiariamente por la parte actora, debe confirmarse el del JEC, pues no consigue desvirtuar el acierto del mismo. En efecto, las aseveraciones contenidas en su escrito de demanda sobre la insuficiencia del valor en venta de la vivienda de uso residencial fijado por el órgano tasador, únicamente cuentan con el apoyo probatorio del dictamen del perito de designación judicial Sr. Cristobal , quien, si bien llega a un resultado por comparación (que denomina "valor de mercado"), claramente superior al del JEC, lo determina a partir de muestras no adecuadas y además incorrectamente homogeneizadas.

En efecto, de las 8 muestras que utiliza (pag 16 de su informe), no pueden ser válidas por situarse en zonas no únicamente alejadas, sino claramente diferenciadas de la que nos ocupa, las de c/Indústria, 365, la del barrio del Congreso, la de la calle Garcilaso e incluso, si bien tal muestra le perjudica, la de Trinitat Vella. Por otra parte de las 4 restantes, únicamente identifica la calle en la que se sitúan dos de ellas (Rubén Darío y Mercadal), identificando las otras dos por un genérico "Sant Andreu".

Y en cuanto a la falta de homogeneización, resulta incomprensible cuando el perito reconoce que entre las muestras hay viviendas reformadas, otras sin reformar e incluso una "destrozada". Finalmente en conclusiones afirma que "se considera que las muestras, una vez eliminada la superior y la inferior son suficientemente homogéneas para poder asumir un valor medio como valor objetivo y correcto para el cálculo", lo que desde luego es inaceptable.

Por lo expuesto, se confirma el valor por comparación determinado por el JEC, que al ser superior al obtenido mediante el método residual estático, es que debe ser adoptado como justiprecio, tal y como hizo el JEC en su acuerdo fijando el de 350.258'77€, incluido el premio de afección.

OCTAVO.- En cuanto a las costas, el artículo 139 LJCA establece que en primera o única instancia el órgano jurisdiccional al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. En el caso que nos ocupa, si bien el presente pleito tiene un resultado desestimatorio para las pretensiones de la parte actora, la estimación de dos de sus motivos de impugnación, sin resultado en la pretensión final, hacen que consideremos oportuno no efectuar imposición de las costas causadas.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de Su Majestad el Rey,

FALLAMOS

1º.- DESESTIMAR el recurso contencioso administrativo, interpuesto por D^a. Esperanza , D^a Eugenia y D^a Felicísima , contra el Acuerdo del JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA, Secció de **Barcelona** de fecha 12 de enero de 2016.

2º.- NO EFECTUAR expresa imposición de las costas causadas en el presente procedimiento.

Notifíquese la presente Sentencia a las partes en la forma prevenida por la Ley, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de casación a preparar ante esta Sala dentro de los treinta días siguientes a su notificación.

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (EU) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, a la que remite el art. 236 bis de la ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial , y en el real Decreto 1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la LOPD, hago saber a las partes que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina judicial, donde se conservarán con carácter confidencial y únicamente para el cumplimiento de la labor que tiene encomendada y bajo la salvaguarda y la responsabilidad de la misma y en donde serán tratados con la máxima diligencia.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al presente procedimiento, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN - Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por Don Javier Bonet Frigola, Magistrado Ponente, estando la Sala celebrando audiencia pública, de lo que, como Letrado de la Administración de Justicia, certifico.