



Roj: **STSJ CAT 8811/2018 - ECLI: ES:TSJCAT:2018:8811**

Id Cendoj: **08019330022018100770**

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

Sede: **Barcelona**

Sección: **2**

Fecha: **20/09/2018**

Nº de Recurso: **410/2015**

Nº de Resolución: **698/2018**

Procedimiento: **Contencioso**

Ponente: **EMILIO VICENTE BERLANGA RIBELLES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ CAT 8811/2018,**
AATSJ CAT 650/2018

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN SEGUNDA

Recurso ordinario (Ley 1998) nº 410/2015

Partes: FUNDACIÓ PRIVADA DE L'ALIANÇA DE POBLENOU Y AJUNTAMENT DE **BARCELONA**

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

SENTENCIA nº 698

Ilmos. Sres. Magistrados:

Don Emilio Berlanga Ribelles

Don Jordi Palomer Bou

Doña Montserrat Figuera Lluch

En la ciudad de **Barcelona**, a veinte de septiembre 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 410/2015, interpuesto por la FUNDACIÓ PRIVADA DE L'ALIANÇA DE POBLENOU representada por la Procuradora de los Tribunales SONSOLÉS PESQUEIRA PUYOL, y por el AJUNTAMENT DE **BARCELONA**, representado por el Procurador de los Tribunales JESÚS SANZ LÓPEZ y asistidos de Letrados, contra el JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO **BARCELONA**, representado y defendido por el LLETRAT DE LA GENERALITAT.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Emilio Berlanga Ribelles, quien expresa el parecer de la SALA.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación de las partes actoras, se interpuso recurso contencioso-administrativo contra 3-7-15, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de fecha 28-4-15, que fija el justiprecio de la finca sita en carrer Joncar, 2 de **Barcelona**. Administración expropiante: Ajuntament de **Barcelona**. Expte. núm. 13023-15.

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 20-9-2018.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En sesión tenida el 28 de abril de 2015 y en expediente 13.023 el Jurat d'Expropiació de Catalunya, sección de **Barcelona** (JEC, en adelante) acordó fijar en 345.421,98 euros el justiprecio de lo expropiado -129,40 m²- en la finca inscrita con número 8320, folio 220, volumen 275, libro 642 en el Registro de la propiedad número 21 de **Barcelona**, propiedad de FUNDACIÓ PRIVADA CASINO DE L'ALIANÇA DEL POBLE NOU, siendo Administración expropiante el **Ayuntamiento de Barcelona** para la ejecución de la modificación del Plan general metropolitano en el ámbito del casco antiguo del Poblenou (núcleo del centro histórico), aprobada definitivamente el 1 de diciembre de 2010.

Disconforme, la entidad propietaria interpuso recurso de reposición el cual fue desestimado por el JEC en acuerdo de 17 de julio de 2015.

Disconforme, asimismo, el **Ayuntamiento de Barcelona** formuló requerimiento previo ante la Admnsitración tasadora, el cual fue desestimado por esta en acuerdo de fecha 8 de septiembre de 2015.

Ante ello ambas partes, expropiada y expropiante acuden ante esta sede jurisdiccional contencioso administrativa dando lugar a los recursos 410/2015 y 513/2015, acumulado este al primero.

SEGUNDO.- Contestes las partes recurrentes con el JEC en cuanto a la normativa aplicable para valoración del suelo (Texto refundido 2/2008 de la Ley del suelo y real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la ley del suelo) y la clasificación y calificación urbanística del mismo como urbanizado no edificado, disienten, sin embargo, ambas partes actora con el acuerdo tasado del JEC acerca de cuál sea la edificabilidad del suelo expropiado a tener en cuenta para obtener el valor de repercusión del mismo.

El **Ayuntamiento de Barcelona** (y este es el único extremo del acuerdo tasado cuestionado por esta Administración recurrente) disiente de la edificabilidad atribuida al suelo expropiado por el JEC por entender el que tal índice de edificabilidad no ha de ser el de 2'81 m²/m² fijado en su tasación, sino el de 1'40 m²/m², obtenido a partir de considerar, como ámbito espacial homogéneo el polígono fiscal 015 (Poblenou) en el cual el uso predominante es el "residencial colectivo" y la calificación urbanística mayoritaria la de "zona de núcleo antiguo", clave 12 PNa, a la cual, de acuerdo con el artículo 36.2 de las normas urbanísticas del Plan general metropolitano, entiende el **Ayuntamiento**, que le corresponde un aprovechamiento neto de 1'40 m²/m².

Partió el JEC para calcular la edificabilidad del suelo expropiado de la superficie de suelo y techo que figuran en el cuadro de superficies de la Memoria de la modificación puntual del Plan general metropolitano que, aprobada definitivamente el 1 de diciembre de 2010, sirve de soporte a la presente expropiación. De donde que tuvo en cuenta una superficie de suelo de la zona edificable de 301.616 m² y una superficie de techo de 847.821 m. para obtener aquel coeficiente de edificabilidad neta de 2'81m²/2'81m² fijado en su acuerdo.

Frente a ello la administración expropiante en modo alguno ha acreditado que el ámbito del polígono 015 se ajuste más al concepto de "ámbito espacial homogéneo" que el ámbito de la modificación parcial del Plan general metropolitano en el ámbito del casco antiguo del Poblenou; antes bien, la pericial procesal, el dictamen emitido por la arquitecta designada al efecto, señala un índice igual que el fijado por el JEC en el 2'81 m²/2'81 m².

Por su parte la entidad expropiada cuestiona el índice de edificabilidad aplicado por el JEC y propugna la aplicación de un índice de 4,26 m²/m², o subsidiariamente, el de 3,36 m²/m².

En cuanto al índice de 4,26 m²/m², obtenido por el perito de parte en base a una visión informática sobre plano, sin justificar la procedencia de sus cálculos sobre la edificabilidad de cada zona y uso, ha de ser rechazado.

En cuanto al índice propuesto como subsidiario por la recurrente -3,36 m²/m²- el mismo no ha sido aceptado por la perito procesal que, en aclaración a su dictamen señala que la superficie de suelo por ella considerada en su dictamen es el computo de la superficie de zonas incluidas en la tabla 4.4.7 de la modificación general



del Plan general metropolitano del ámbito del casco antiguo, perteneciente a un mismo espacio urbano dentro del núcleo histórico del Poblenou.

Procede, por todo ello, mantener aquella edificabilidad de 2'81 m²/2'81 m², fijada por el JEC en su impugnado acuerdo.

TERCERO.- Cuestiona asimismo la entidad expropiada el valor en venta tenido cuenta por el JEC para la aplicación de la fórmula aritmética reglamentaria $VRS = Vv / K - Vc$ para calcular el valor de repercusión del suelo.

Había acudido el jurado para su fijación al valor en venta de vivienda libre de los diferentes distritos de **Barcelona**, que publica periódicamente del departamento de estadística del **Ayuntamiento de Barcelona**, en concreto el del segundo semestre de 2013, que establece un valor en venta de 3904 euros metro cuadrado para el distrito de Sant Martín, en el cual se ubica la finca expropiada. A este valor le aplicó el JEC un coeficiente reductor de 0'85, por la relación entre el precio de oferta el precio de venta; de donde que señalara en su acuerdo como valor en venta del suelo expropiado el de 3.318,40 euros metro cuadrado.

Pues bien, es la aplicación de tal índice corrector lo cuestionado por la parte expropiada por considerarlo carente de soporte normativo alguno.

Al respecto entiende este Tribunal que tal índice correcto de 0,85 fijado por el JEC en base "a la relación del precio de oferta y el precio de venta" o, como señala el perito procesal en su dictamen, al tratar de explicarlo "per conceptes de despeses generals i de comercialització", vulnera las determinaciones del artículo 22.2 del reglamento de valoraciones de la ley del suelo, que determina que el valor en venta ha de provenir de estudios de mercado estadísticamente significativos; por lo que siendo ya por sí esas estadísticas municipales del mercado inmobiliario de vivienda libre en la ciudad de **Barcelona**, diferenciando sus diversos distritos, un estudio de mercado estadísticamente significativo, no ha lugar a la aplicación ningún coeficiente corrector para el cálculo del valor en venta del suelo expropiado.

CUARTO.- Cuestiona también la entidad actora la deducción de los gastos de urbanización y de derribo que llevado a cabo el JEC en su acuerdo, cifrandolos en 23.292 euros y 958,32 euros respectivamente.

En cuanto a los primeros, los gastos de urbanización, los deduce en su acuerdo el JEC habida cuenta que las determinaciones del instrumento de planeamiento que da soportada expropiación (la modificación puntual del Plan general metropolitano señalada) comporta la ejecución de un nuevo vial, lo que, obviamente, genera gastos de urbanización que han de ser asumidos por los propietarios en aplicación del artículo 22.3 del Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo. Sin embargo la prueba documental, en especial las fotografías y planos que obran en el expediente administrativo, evidencian la naturaleza de consolidado del suelo urbanizado objeto de expropiación. Sin que sea atendible la argumentación de que sea el propio instrumento de planeamiento que soporta la expropiación, aquella modificación puntual del PGM, la que vendría a atribuir tal condición de no consolidado a aquel suelo urbanizado, cuando la misma no comportó la configuración de un polígono de actuación.

Igualmente no ha lugar a la deducción de cantidad alguna por gastos de derribo. Constituye doctrina reiterada de esta Sala la no procedencia de tal deducción por unos gastos que de ningún modo puede entenderse ligado a la privación coactiva del dominio, en que se concreta el Instituto de la expropiación.

QUINTO.- No cuestionados por los recurrentes los costes de construcción, fijado en consecuencia el valor de repercusión del suelo expropiado en 1555,78 m² y el índice de edificabilidad del mismo en 2,81 m²/m², sin que haya lugar a descontar los costes de urbanización y derribo, e incrementada la cantidad resultante con el premio legal de afección, procede fijar el justiprecio de lo expropiado en la cantidad de 593.988,15 euros; cantidad que devengará los intereses legales que procedan.

Todo ello sin que, según lo previsto en el artículo 139.1 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción contencioso administrativa, haya lugar a pronunciamiento de condena en las costas causadas en este recurso.

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

FALLAMOS

1º.- Desestimar el recurso interpuesto por el **Ayuntamiento de Barcelona**.

2º- Estimar parcialmente el recurso por FUNDACIÓ PRIVADA CASINO DE L'ALIANÇA DLE POBLE NOU; fijado el justiprecio de lo expropiado, incluido el premio legal de afección, en 593.988,15 euros; cantidad que devengara los intereses legales que procedan.

3º- No haber lugar a pronunciamiento de condena en las costas causadas en este proceso.



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 Emilio Berlanga Ribelles, Magistrado Ponente, estando la Sala celebrando audiencia pública, de lo que, como Letrado de la Administración de Justicia, certifico.