



Roj: **STSJ CAT 9855/2018 - ECLI: ES:TSJCAT:2018:9855**

Id Cendoj: **08019330032018100878**

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

Sede: **Barcelona**

Sección: **3**

Fecha: **04/09/2018**

Nº de Recurso: **35/2015**

Nº de Resolución: **769/2018**

Procedimiento: **Recurso de apelación. Contencioso**

Ponente: **ISABEL HERNANDEZ PASCUAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

Sección Tercera

ROLLO DE APELACIÓN DE SENTENCIA nº 35/2015

Recurso contencioso-administrativo nº 265/2011

Juzgado de lo contencioso-administrativo número 3 de **Barcelona**

Parte apelante: **Ayuntamiento de Barcelona** Junta de Compensación del sector La Clota-Reordenación

Parte apelada: María Angeles

SENTENCIA núm. 769

Ilmos/a Sres/a Magistrados/a:

D. Manuel Táboas Bentanachs

Dña. Isabel Hernández Pascual

D. Héctor García Morago

Barcelona, cuatro de septiembre de dos mil dieciocho.

Visto por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, el rollo apelación arriba expresado, seguido a instancia del **Ayuntamiento de Barcelona** y de la Junta de Compensación del sector La Clota-Reordenación, en su cualidad de partes apelantes, representados por el procurador D. Jesús Sanz López y D. Ivo Ranera Cahís, respectivamente; siendo parte apelada Dña. María Angeles, representada por el procurador D. Albert Rambla Fábregas.

En la tramitación de los presentes autos se han observado las prescripciones legales, siendo Ponente la Ilma Sra. Magistrada Doña Isabel Hernández Pascual.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 3 de **Barcelona** y en los autos número 265/2011, se dictó Sentencia de fecha 28 de mayo de 2014, cuyo Fallo es del siguiente tenor literal:

*"Que debo estimar y estimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de Dña. María Angeles, declarando la nulidad por no ser conforme a derecho, de la resolución dictada por el **Ayuntamiento de Barcelona** de fecha 10/11/2010, debiéndose fijar en el proyecto de reparcelación de autos una cuantía indemnizatoria de 313.906'27 euros por la finca aportada nº NUM000, cantidad que tienen derecho a percibir los propietarios de la finca aportada. No ha lugar imposición de costas".*



El fallo de la sentencia fue aclarado en Auto de 17 de julio de 2014 en el siguiente sentido por remisión al razonamiento jurídico del mismo Auto:

"...se declara la nulidad de la resolución dictada por el Ayuntamiento de Barcelona de fecha 10/11/2010 para con respecto a la recurrente, debiéndose fijar en el proyecto de reparcelación de autos una cuantía indemnizatoria de 313.906'27 euros por la finca aportada nº NUM000, cantidad que tienen derecho a percibir los propietarios de la finca aportada".

2º.- En la vía del recurso de apelación, recibidas las actuaciones correspondientes y habiendo comparecido la parte apelante finalmente se señaló día y hora para votación y fallo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso de apelación tiene por objeto la pretensión de las partes apelantes - Ayuntamiento de Barcelona y Junta de Compensación del Sector La Clota-Reordenación, de que se revoque la Sentencia apelada, y sea desestimado el recurso contencioso-administrativo interpuesto en nombre de Dña. María Angeles, contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto por esa parte, luego ampliado al acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Barcelona, de 10 de noviembre de 2010, de desestimación expresa de dicho recurso, que fue interpuesto contra el acuerdo de 14 de abril de 2010, por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación, en la modalidad de compensación básica, del Sector de Mejora Urbana "La Clota-Reordenación", delimitado por la Modificación del Plan General Metropolitano de Vall d'Hebrón y la vertiente inmediata del Parc de Collserola de Barcelona.

SEGUNDO.- El referido proyecto fue aprobado inicialmente el 13 de noviembre de 2008, fecha que determina la aplicación del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, en la redacción dada por el Decreto-ley 1/2007, de 16 de octubre, de conformidad con lo previsto por la Disposición Transitoria Quinta, apartado 1º, del mismo Texto Refundido, así como por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, de aprobación del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña, en su redacción original.

TERCERO.- La sentencia apelada estimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto a nombre de Dña. María Angeles, al conceder mayor credibilidad al dictamen del perito arquitecto de designación judicial, D. Juan María, que al informe pericial de parte, presentado en el procedimiento de reparcelación, elaborado por el arquitecto D. Juan Ramón, y a las valoraciones técnicas en las que se sustenta el proyecto de reparcelación impugnado. Por ello, la sentencia considera acreditado que la superficie real de la finca aportada por la actora es de 169'8242 m²; que los gastos de urbanización están sobrevalorados en un 11'75%; que el valor del suelo aportado por la finca nº NUM000 es de 172.599'95 euros; que el valor de las edificaciones existentes es de 141.021'11 euros; que la valoración del árbol del jardín que debe arrancarse, "ficus carica", es de 17.721 euros; que la valoración del jardín es de 6.690'45 euros, y que la valoración del pozo, caudal e instalación de riego es de 15.000 euros, señalando a favor de los propietarios de la finca aportada número NUM000 una indemnización total de 313.906'27 euros.

CUARTO.- Las partes apelantes, Ayuntamiento de Barcelona y Junta de Compensación del sector La Clota-Reordenación, fundamentan sus respectivos recursos en motivos de apelación similares, dados los argumentos expuestos por cada una de las apelantes en apoyo de sus recursos, a los que, por tal razón, se les puede dar una respuesta simultánea.

Ambas partes impugnan la sentencia por dar preeminencia no razonada al dictamen del perito arquitecto designado judicialmente, con cita y transcripción de la sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª, Sección 5ª, de 21 de julio de 2001, recurso de casación número 3290/1997, según la cual, sin haberse analizado *"los criterios valorativos y la metodología utilizados por el perito procesal, contrastándolos con las demás valoraciones realizadas por las partes ..., para expresar seguidamente las razones por las que asume unas y rechaza otras, de modo que, al no haber procedido con tal rigor discursivo, su resolución debe considerarse inmotivada en cuanto a la determinación del justiprecio, que era el objeto del pleito, y por ello debe ser anulada por conculcar las normas reguladoras de las sentencias..."*

Cierto es que la sentencia apelada da preeminencia al dictamen del perito de designación judicial con el argumento de que *"la pericial contradictoria así practicada, específica con suficiente razón de ciencia los valores prudenciales que atribuye a los distintos elementos a considerar, pudiendo, en consecuencia, analizar cada uno de los errores denunciados y concluir la existencia de los mismos"*, y que, por ello, *"queda acreditado que el proyecto de reparcelación de autos ha incurrido en error en cuanto a la valoración y cuantificación de los conceptos discutidos..."*, lo que obliga a comprobar si el dictamen explica *"con suficiente razón de ciencia los*



valores prudenciales que atribuye a los distintos elementos a considerar", como la sentencia apelada afirma genéricamente para dar por buenas las conclusiones del dictamen pericial.

QUINTO.- El primer motivo de recurso de las apelantes versa sobre la valoración de dicho dictamen pericial procesal en relación con la superficie de la parcela aportada por la parte actora.

De conformidad con el artículo 132.2 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, del Reglamento de la Ley de Urbanismo, "en caso de discrepancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, se tiene que estar a la realidad física..."

La sentencia da por buena la superficie de 169'8242 m² fijada en el dictamen del perito arquitecto de designación judicial, lo que se impugna por las apelantes, alegando que la superficie determinada en el proyecto de reparcelación, de 163'42 m², debe prevalecer sobre la del dictamen procesal en atención a que se fijó con el estudio topográfico de una empresa especializada, mientras que el perito arquitecto designado judicialmente reconoció en aclaraciones al dictamen que había perimetrado la parcela con una cinta métrica.

Examinado el expediente administrativo, se dice que la finca aporta NUM000 tiene 163'42 m², "según reciente medición topográfica", pero no se aporta esa medición topográfica, sólo el plano 03, que aparece en el documento 1 del Texto Refundido del proyecto de reparcelación, en el que no consta ningún dato de superficie de la finca aportada número NUM000, ni de ninguna otra finca, sino sólo de delimitación del ámbito, que aparece identificado con una línea roja de punto y raya.

Las explicaciones dadas por el perito sobre el método empleado en la medición de la finca y los elementos contemplados para medir el perímetro y superficie de la finca son razonables y creíbles en atención a que, a la fecha de las aclaraciones, el perito señaló como elementos fundamentales para perimetrar la finca la fachada del pasaje de DIRECCION000 y la medianera con la finca de DIRECCION001 número NUM001, que, según dijo, se conservaban, así como los restos de los otros lindes, que permitían comprobar la exactitud de su medición, sin que se haya realizado ni pedido contraste pericial alguno.

Sin embargo, no puede aceptarse esa superficie ya que no fue la fijada por la parte actora en la demanda, donde se dijo quedar claro "que la finca aportada número NUM000, finca objeto del presente recurso, tiene una superficie real según medición topográfica que se adjunta como documento número 1, de **166'12 m²**"; la cual, por congruencia con la demanda, debe fijarse como superficie real de la finca, teniéndose dicha superficie como verosímil en atención al topográfico presentado en alegaciones y con la demanda, al que cabe darle credibilidad visto el presentado con el dictamen del perito procesal.

SEXTO.- En la demanda se impugnó el proyecto de reparcelación por la falta de justificación del incremento de los gastos de urbanización contemplados en el mismo, que pasó de 8.584.021'59 euros en la aprobación inicial del proyecto, a 13.624.609'46 euros en la aprobación definitiva, con una diferencia de 5.040.587'86 euros, lo que supone un incremento del 58'78%.

El dictamen pericial procesal transcribe parte de la documentación del proyecto relativa a los gastos de urbanización, en la que se dice que "la superficie del Parque que corresponde al Sector La Clota Reordenación (en un ámbito discontinuo) es de 17.592 m². La valoración de los costes de ejecución del parque fueron de 1.319.400 euros, estimando una ratio de ejecución final de 75 euros/m², fruto de experiencias similares previas", añadiendo más tarde que, "teniendo en cuenta los costes actuales de construcción y el nivel de acabados a exigir en una actuación de este tipo, es adecuado valorar la repercusión por m² entono de los 200 euros/m². Lo que supondría un presupuesto de 3.518.400 euros (cosa que supone un aumento respecto del presupuesto inicial de 2.199.000 euros)".

Acudiendo al documento original, página 23, del documento 1, del texto refundido del proyecto de reparcelación, resulta que, en párrafos anteriores al transcrito por el perito, se reconoce que "la cuarta (zona verde), de mayor superficie, se plantea como parque urbano(...) la cuarta forma parte de un proyecto que se sale del ámbito del sector". Por tanto, el parque central sobrepasa la delimitación del ámbito, lo que explica que dicho documento señalase la superficie del parque que corresponde al ámbito del sector La Clota Reordenación, 17.592 m², cuyo coste de urbanización se calculó con una ratio de 75 euros/m², con un total de 1.319.400 euros, lo que después fue corregido, vía actualización de costes, incrementándolo en 2.199.000 euros.

El perito procesal dictamina que "la previsión para construir el Parque Central debería considerar sólo el incremento de presupuesto, dado que inicialmente ya se había previsto un coste", esto es, que sólo contabiliza el incremento por actualización de costes, y no el coste inicialmente previsto de 1.319.400 euros, lo que ha sido impugnado por las apelantes, argumentando que el coste inicial del parque central también debe ir a cargo de la comunidad de reparcelación.



También se cuestiona que la apelada-actora alegara en conclusiones que la ejecución del parque central no ha sido justificada, porque no aparece en el proyecto de reparcelación de 10 de marzo de 2010, respondiendo a ello que la urbanización del parque central es necesaria por virtud del proyecto de reparcelación, aunque su ejecución se haga sobre la base de un proyecto de obras independiente, "como es el caso".

Con la contestación a la demanda, el **Ayuntamiento de Barcelona** presentó un informe de la letrada de gestión urbanística y del jefe de proyectos extremos, de 25 de enero de 2012, del siguiente tenor:

*"En el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente el 14 de abril de 2010, la partida correspondiente a los gastos de urbanización es de 10.081.826'11 euros. Para la determinación de esta partida el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente se ampara en el proyecto de urbanización aprobado definitivamente el 10 de marzo de 2010, por un importe de 4.391.157'98 euros (antes de IVA), más los costes por las redes de GBAR, y Gas Natural y la conexión con red FECSA, y para la urbanización de la zona verde del Parc Central y de las plazas públicas **no incluidas en el proyecto de urbanización**".*

De ese informe presentado en las actuaciones procesales resulta que la urbanización del parque central y de las plazas públicas no estaba incluida o contemplada en el proyecto de urbanización que se tomó en consideración en el proyecto de reparcelación.

La falta de aprobación del proyecto de urbanización relativo al parque central y a las plazas públicas no resulta irrelevante como argumenta el **Ayuntamiento de Barcelona**, toda vez que con arreglo a lo dispuesto en el artículo 125.5 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, del Reglamento de la Ley de Urbanismo, "tanto en el caso de sectores de planeamiento derivado, como en el caso de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano, la aprobación definitiva del proyecto de urbanización debe ser previa o simultánea a la del proyecto de reparcelación o de tasación conjunta".

El artículo 127.2 del mismo Reglamento dispone que "las obras de urbanización a cargo de las personas propietarias incluyen en todo caso las obras de urbanización básicas y todas aquellas otras obras que establezca el planeamiento urbanístico y el proyecto o proyectos de urbanización correspondientes", lo que cabe poner en relación con el artículo 125.6 del mismo Reglamento, con arreglo al cual "la tramitación de los instrumentos de gestión de forma simultánea con el planeamiento urbanístico requiere que éste incorpore el correspondiente proyecto de urbanización, o que también se tramite simultáneamente el proyecto de urbanización. La ejecutividad de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de gestión está supeditada a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento y del proyecto de urbanización".

Por consiguiente, no habiéndose aprobado el proyecto de urbanización relativo al parque central y a las plazas públicas, los gastos de ejecución de esas obras no son gastos de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación.

La falta de justificación del incremento de los gastos de urbanización en la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación es una alegación de la demanda, si bien en trámite de conclusiones, valorando la prueba practicada, la parte actora la reitera, apoyándose en la prueba practicada y, en concreto, en el informe reseñado en el que se reconoce la falta de aprobación del proyecto de urbanización del parque central y plazas públicas, por lo cual no puede considerarse novedosa la alegación de falta de justificación, como se alega por las apelantes, y, admitido, como se ha dicho, en el referido informe, que las obras del parque central y de las plazas públicas no se incluyeron en el proyecto de urbanización aprobado definitivamente el 10 de marzo de 2010, con anterioridad a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, el 14 de abril de 2010, no procede estimar los recursos de apelación, por cuanto, siendo procedente la exclusión de los gastos de urbanización del parque y las plazas públicas (3.518.400 euros, y de las plazas públicas, 891.710 euros, con un total de 4.410.110.- euros), el total de los gastos de urbanización no puede ser superior al contabilizado en el dictamen pericial judicial, sin que tampoco puedan verse reducida esa cantidad sin incurrir en la prohibición del "reformatio in peius", ya que la sentencia, que aceptó el dictamen como bueno, no fue impugnada por la parte actora-apelada, a la que, por ello, debe tenerse por conforme con las cantidades fijadas en el dictamen, y, por remisión al mismo, en sentencia.

SÉPTIMO.- No se cuestiona que por la escasez de la cuantía de los derechos de la actora, que aportó la parcela NUM000, que esa parte no tiene derecho a la adjudicación de una parcela de resultado, aceptándose una indemnización compensatoria, que, de conformidad con el artículo 120 1, apartados e), en relación con el d), del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, "debe fijarse ateniéndose al precio de las parcelas resultantes que les habrían correspondido si la adjudicación hubiese sido posible", ciñéndose la controversia a la cuantía de la indemnización.

Tampoco se cuestiona la aplicabilidad del método residual estático empleado para determinar el precio de la parcela, mediante la obtención del valor de repercusión del suelo antes de urbanizar, restando, al valor



promedio de los futuras promociones inmobiliarias a desarrollar en el ámbito de la reparcelación, todos los gastos para construir y vender las promociones, como así se explica en la memoria del proyecto de reparcelación.

En el cuadro resumen del estudio económico del proyecto de reparcelación se determina como valor unitario del suelo 951'91 euros/m² suelo; como valor residual por unidad de valor 1.250'45 euros/u.v: y como valor residual por techo bruto 967'71 euros/m²techo. En la cuenta de liquidación se fija a favor de la apelada-actora una indemnización sustitutoria por falta de adjudicación por importe de 155.560'54 euros (124'40 unidades de valor).

El informe pericial de parte se presentó con el escrito de alegaciones a la aprobación inicial, y toma en consideración el estudio económico en ese momento procesal, y, por ello, únicamente contabiliza costes de urbanización por un total de 5.548.822'28 euros, y por un total, sumadas las indemnizaciones, de 8.584.021'59 euros, al no contemplar los gastos de urbanización del parque central y de las plazas públicas, incluidos - indebidamente, por lo dicho anteriormente - en la aprobación definitiva. Al margen de esa circunstancia, en el informe pericial se aplican unos coeficientes de conversión de superficie útil/superficie construida distintos de los aplicados en el proyecto de reparcelación, con el argumento de que *"los coeficientes de VLL y de VPC son excesivamente bajos en perjuicio de los propietarios a expropiar"*, pasando de 0'75 y 0'76 a 0'80 en ambos casos. Además, en el informe pericial, se modifica a la baja los coeficientes de homogeneización del suelo en función de la tipología de vivienda y usos, lo que da como resultado un número menor de unidades de valor.

En el dictamen pericial se omite la rectificación de las unidades de valor, pero sí que se aplica el mismo criterio respecto de los coeficientes de conversión de superficie útil a construida para determinar el precio por m² de las promociones de viviendas y de las edificaciones destinadas a uso terciario, dando el perito arquitecto designado judicialmente, en aclaraciones al dictamen, como razón técnica para justificar la aplicación de ese coeficiente el estudio de los proyectos realizados por el mismo perito en su desempeño como tal desde 1975, según dice, y en concreto, el estudio de una obra realizada en la calle Ramón Turró, de **Barcelona**, de la que acompaña fotografía para mostrar su tipología, y en la que según el perito, *"las superficies resultado de la aplicación de un coeficiente de 0'8 sobre las superficies construidas de cada planta, en donde puede verse que en todos los casos, la superficie útil real de la finca, es superior a la obtenida mediante la aplicación del coeficiente 0'8"*, en justificación de lo cual adjuntó un cuadro de superficies de la obra; añadiendo por lo que hace a VPO y terciario, que *"consideraba apropiados los coeficientes del proyecto, dado que estas viviendas se distribuyen por general, en espacios más pequeños, y por tanto, con mayor repercusión de las paredes y pilares"*.

El muestreo del que resulta el coeficiente aplicable no es general, sino propio de las obras del perito judicial, pero coincide con el informe pericial de parte, frente a los cuales las apelantes justifican el proyecto diciendo que tiene en cuenta los requerimientos tecnológicos actuales, la modificación de la normativa de habitabilidad, las previsiones respecto de los pasillos y habitaciones, instalaciones obligatorias y medioambientales, pero no presentan informe técnico que avale sus afirmaciones, ni señalan el apartado del proyecto en el que pueda fundamentarse la aplicación de esos coeficientes, por lo que debe prevalecer el criterio del perito judicial respecto del aplicado en el proyecto, del que no consta justificación técnica, por lo que hace al coeficiente superficie útil/superficie construida en la vivienda libre y en la concertada, que se fija en 0'8.

En consecuencia, únicamente procede estimar el recurso de apelación para rectificar la indemnización sustitutoria fijada en favor de la apelada-actora en función de la rectificación del parámetro correspondiente a la superficie de la finca aportada, que en el proyecto se fijó en 163'42 m², y en esta sentencia, en función de lo ya explicado, en 166'12 m².

Con una finca aportada de 166'12 m², y una superficie total ponderada, según proyecto de reparcelación, página 30 del expediente, de 49.560'5441 m², el porcentaje de participación de la actora sería del 90% de la superficie aportada de 166'12 m², esto es, 149'508 m², respecto del total aportado de 49.560'5441, y, en consecuencia, del 0'30166%, lo que, del total de unidades de valor - 39.998'50 unidades de valor -, supone para la apelada-actora 120'65 unidades de valor, que, en atención al valor residual por unidad de valor, acreditado en el dictamen pericial, de 1.399'27 euros/unidad de valor, supone a su favor **una indemnización sustitutoria de 168.821'92 euros en total**, a la fecha de la aprobación inicial, el 13 de noviembre de 2008.

OCTAVO.- La sentencia apelada, al dar prevalencia al dictamen del perito de designación judicial sobre los informes y documentos técnicos del perito de parte y del proyecto de reparcelación, también le da ese valor preeminente respecto de la indemnización señalada en el proyecto a favor de los propietarios de la parcela aportada con el número NUM001, en concepto de derribo de la edificación existente, del jardín y de un árbol que hay que arrancar, "ficus carica", así como de un sistema de bombeo, por cuantías de 53.710'58 euros, 6.051'25 euros, 5.994'24 euros, y 550'35 euros, respectivamente, con un total 66.300'42 euros, aprobando como correctas las indemnizaciones fijadas en el dictamen pericial de 141.021'11 euros, por la construcción



derribada; 17.721 euros por la pérdida del árbol; 6.690'45 euros por la pérdida del jardín, y 15.000 euros por un pozo y la instalación de riego.

Una de las cuestiones planteadas por las apelantes es la relativa a la fecha de referencia de la valoración del coste de reposición de la edificación, ya que el dictamen pericial dice utilizar para sus cálculos el Boletín Económico de la Construcción, número 283, de agosto de 2010, con arreglo al cual, *"el valor en euros por m² edificado sobre rasante, para una vivienda unifamiliar sencilla de dos plantas entre medianeras es de 1.172'31 euros/m²"*.

Con arreglo al artículo 131.1 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, de aprobación del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña, *"...la fecha de referencia de las valoraciones contenidas en el proyecto de reparcelación es la de su aprobación inicial..."*, por lo que las valoraciones deben referirse a la fecha de aprobación inicial del proyecto, en este caso, a noviembre de 2008, y no agosto de 2010.

El valor de reposición tomado en consideración por el proyecto de reparcelación es de **879'59 euros/m²**, que es considerado correcto en el informe pericial de parte, elaborado por el arquitecto D. Juan Ramón, que se remite al Boletín Económico de la Construcción número 276, correspondiente al tercer trimestre de 2008, fecha de referencia por lo ya explicado.

Tomado dicho informe como bueno en relación con la superficie de la finca por las razones antes expresadas, también debe darse por bueno, por las mismas razones, en relación con la superficie construida y jardín, fijadas en el mismo en **113'08 m²techo**, y **109'58 m²**, respectivamente.

La controversia entre las partes respecto del valor de la edificación a derribar y jardín radica en la aplicación del coeficiente de antigüedad, que en el proyecto es de 0'45, en función de la antigüedad de la edificación, datada a 1936; y en el informe pericial de parte, de 0'82, equivalente a una edad funcional de 15-19 años; siendo en el dictamen pericial procesal de 0'64, equivalente a una antigüedad funcional de 37 años, según el perito *"... fruto de un adecuado mantenimiento, dado que la vivienda era residencia habitual de sus propietarios"*, añadiendo en aclaraciones que, *"además creí que era cierto que la vivienda era residencia habitual de sus propietarios, tal como allí se indicaba, y lógicamente no pude comprobar, pero entendí que una vivienda de uso por sus propietarios, debía haber sido mantenida por lo menos en unas aceptables condiciones. En el documento de alegaciones se incluían fotografías de su estado antes de ser derribada"*. Esas fotografías deben corresponder a las del informe pericial del Sr. Juan Ramón, que se presentaron con las alegaciones a la aprobación inicial, y en el que se incluyeron fotografías de fachada y de cocina y baño, en las que se aprecia buena conservación, pero no una reforma o mejora de la edificación para dejarla en estado equivalente a una antigüedad de 15-19 años como concluyó ese perito.

La valoración que el perito hace en su dictamen encuentra amparo en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley del Suelo, vigente a la fecha de referencia, y cuya Disposición Transitoria tercera, apartado 3º, establece que *"mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya"*.

En el artículo 19.1 de esta Orden ECO se dispone que *"para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado"*, aclarando en el siguiente apartado, 2, que la depreciación física de la edificación se calculará por alguno de los tres procedimientos previstos en el mismo, entre los que se encuentra, en su apartado a), el procedimiento de valorar de esa depreciación *"atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado para dicha estimación"*, *"en el caso de que atribuyera diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de la construcción de edificio la justificación desglosará cada una de ellas"*.

En este caso, el perito procesal valora el estado real de la edificación a la fecha de referencia al presumir un buen estado por servir de residencia habitual, lo que corrobora con las fotografías del informe pericial de parte, presentado en trámite de alegaciones a la aprobación inicial, en las que puede contemplarse un buen estado de conservación, pero no una reforma o mejora por la que pueda apreciarse una antigüedad equivalente a 15-19 años. No obstante, de esas fotografías resulta que la cocina y el cuarto de baño no se corresponden con los propios de una construcción del año 1936, por lo que tampoco puede atribuirse al edificio una antigüedad de 72 años, debiéndose fijar prudencialmente un coeficiente medio, que, a falta de más prueba, bien puede coincidir con la media de coeficientes señalada por el perito judicial, de **0'64**.



En consecuencia, siendo de aplicación la Orden ECO/805/2003, el valor de reemplazo neto de la edificación de 113'08 m², con un valor unitario de reposición de 879'59 euros/m²techo a la fecha de referencia, mayo de 2008, y con un coeficiente de antigüedad de 0'64, es de **63.656'95 euros**.

Por lo que hace al jardín, coinciden los peritos con lo previsto en el proyecto de reparcelación, fijando un coste de reposición de 58'75 euros/m², y discrepan por lo que hace a la superficie del jardín, para cuya determinación, por las razones antes expuestas, debe estarse a la señalada en el informe pericial de parte, de 109'58 euros/m², por lo que la indemnización procedente sería de **6.437'83 euros**.

Por lo que hace al árbol que debe arrancarse en ejecución del planeamiento, el perito procesal lo valora en 17.721 euros, mientras que las apelantes se remiten al proyecto de reparcelación que lo valora en 5.994'24 euros, aplicándose en ambos casos la Norma Granada.

Con el escrito de impugnación de la apelación, se presentó un informe de valoración del "ficus carica" que nos ocupa, elaborado por un ingeniero agrícola del **Ayuntamiento de Barcelona** - parte apelante-, según el cual debía valorarse en 21.042'27 euros, en aplicación de la Norma Granada, editada por la "Asociación Española de Parques y Jardines Públicos" (1990) y aprobada en el Consejo Plenario del **Ayuntamiento de Barcelona** en la sesión celebrada el 22 de abril de 1993.

La apelante Junta de Compensación impugna la valoración del perito judicial, que en aclaraciones a su dictamen dijo aplicar esa misma Norma Granada, de 1990; alegando que en el proyecto consta aplicada la modificación de esa norma aprobada en 2007, aunque en la ficha de la edificación de la parcela aportada número seis únicamente se hace referencia a la Norma Granada, sin especificar versión, a ello debe añadirse que el valor determinado en el proyecto de reparcelación resulta de una fórmula incomprensible por falta de explicación, impidiendo que pueda comprobarse su conformidad con la Norma Granada, frente al desarrollo detallado del cálculo de determinación del valor del árbol en aplicación de dicha norma en el dictamen pericial judicial.

La Norma Granada no es una disposición general publicada en un Diario Oficial, sin perjuicio de que puedan constar publicados los acuerdos de las Administraciones que la han aprobado como norma propia de valoración del arbolado, sino que es un procedimiento técnico de valoración aprobado por una asociación, cuyo texto, modificado, si así fuera, por dicha Asociación en fecha posterior al aplicado por el perito, debió probarse por la apelante que alega tal modificación, así como la afectación de la modificación a los apartados de la Norma aplicados por el perito y su incidencia en la valoración final del árbol. No habiéndose aportado esa versión que se dice aplicable, ni acreditada la incidencia de la misma en la valoración del árbol en cuestión, debe darse por buena la valoración hecha por el perito de designación judicial, por importe de **17.721 euros**, que, además, se encuentra más próxima a la valoración hecha por el ingeniero agrónomo del **Ayuntamiento de Barcelona**, también parte apelante, y al que cabe presumirle mayor acierto técnico en la medida en la que explica detalladamente el procedimiento, circunstancias y valores aplicados para la obtención de la valoración final del árbol, frente al proyecto de reparcelación en el que se determina un valor final sin ninguna explicación razonada, la cual tampoco se aportó al procedimiento contencioso-administrativo mediante la declaración del técnico autor de esa valoración, o un dictamen pericial que la corroborase.

Para valorar la instalación de riego, el perito procesal, manifestando que el pozo ha sido derribado y cubierto de escombros, toma en consideración la solicitud de aprovechamiento y/o comunicación de perforación de un nuevo pozo, presentada por la apelada-actora - aportada con el escrito de impugnación de la apelación -, en la que se dice que el pozo tiene más de 100 años, que tiene una profundidad de 6 metros, y una bomba de 0'70 KW de potencia, con una capacidad nominal de 0'75 l/s, solicitando su inscripción con un aprovechamiento de hasta 7.000 m³/año; y señala un valor de la instalación de 15.000 euros, de conformidad con el informe pericial de parte.

Las apelantes consideran que no debe indemnizarse un pozo no legalizado, ya que la solicitud de inscripción del aprovechamiento es posterior a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, y no se acredita su preexistencia, puesto que el perito en aclaraciones admitió que no pudo comprobarla personalmente, como, por otra parte, ya había admitido en el dictamen al decir que había sido derribado y estaba cubierto de escombros, por lo que se remitió y dio por buena la valoración del perito de parte, que emitió informe en trámite de alegaciones a la aprobación inicial.

La preexistencia del pozo puede presumirse por la indemnización en el proyecto de reparcelación de una bomba de extracción de agua para riego, que se valoró en 550'35 euros, como así resulta de la ficha correspondiente y se reconoce en el mismo escrito de apelación de la Junta de Compensación, por lo que, existiendo tal pozo y bomba, y no habiéndose aportado prueba alguna que contradiga las características que de los mismos se recogieron en la solicitud de aprovechamiento y en el informe pericial de parte, al que se remite el perito judicial, y a falta de prueba en sentido contrario, ya que no se aporta informe técnico o la



declaración testifical de quienes intervinieron en las obras de derribo del pozo para desvirtuar las pruebas de la actora-apelada, cabe dar también por buena la valoración fijada en dicho dictamen, por remisión al informe de parte, **de 15.000 euros**.

Por consiguiente, a la fecha de aprobación inicial del proyecto de reparcelación, fecha de referencia de la valoración, **en noviembre de 2008**, el valor de reposición de la edificación, jardín, árbol y pozo **sumaba un total de 102.815'81 euros**.

NOVENO.- Habiéndose estimado por la sentencia apelada la demanda del recurso contencioso-administrativo, en la que se pidieron los intereses correspondientes; de conformidad con el artículo 131.1 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña, con arreglo al cual, " *la fecha de referencia de las valoraciones contenidas en el proyecto de reparcelación es la de su aprobación inicial, y se actualizan en la aprobación definitiva de acuerdo con el interés legal del dinero, a partir del transcurso del plazo de seis meses desde la aprobación inicial*", la indemnización total a favor de la apelada-actora, de 271.637'73 euros, debe actualizarse a la fecha de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, el 14 de abril de 2010, dando una indemnización total a esa fecha de **288.604'02 euros** (interés legal del dinero por importe de 16.966'29 euros), cantidad que ha de devengar el interés legal del dinero desde la presentación del recurso, el 20 de diciembre de 2010, hasta su completo pago, que debe verificar el **Ayuntamiento de Barcelona** - sin perjuicio que posteriormente repita lo pagado contra la comunidad reparcelatoria -, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la notificación de esta sentencia a dicho **Ayuntamiento**, incrementando el interés legal en un 2% caso de no hacerlo transcurrido ese plazo de tres meses.

DÉCIMO.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 1998, estimados en parte los recursos de apelación, no procede la condena en costas, ni en primera instancia, ni en esta alzada.

FALLAMOS

En atención a todo lo expuesto, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sección Tercera) ha decidido:

1º) ESTIMAREN PARTE los recursos de apelación interpuestos a nombre del **Ayuntamiento de Barcelona** y de la Junta de Compensación del sector La Clota-Reordenación, contra la Sentencia arriba indicada del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 3 de **Barcelona**, dictada en autos 265/2011, y **REVOCAR EN PARTE** dicha sentencia.

2º) ESTIMAR EN PARTE el recurso contencioso-administrativo interpuesto en nombre de Dña. María Angeles, contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto por esa parte, luego ampliado al acuerdo de la Comisión de Gobierno del **Ayuntamiento de Barcelona**, de 10 de noviembre de 2010, de desestimación expresa de dicho recurso, que fue interpuesto contra el acuerdo de 14 de abril de 2010, por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación, en la modalidad de compensación básica, del Sector de Mejora Urbana "La Clota-Reordenación", delimitado por la Modificación del Plan General Metropolitano de Vall d'Hebrón y la vertiente inmediata del Parc de Collserola de **Barcelona**, y, en consecuencia, **señalar a favor de la expresada actora una indemnización sustitutoria por falta de adjudicación de importe 168.821'92 euros, y otra indemnización por derribo de 102.815'81 euros**, con un total importe de **288.604'02 euros**, cantidad que devengará el interés legal del dinero desde la presentación del recurso, el 20 de diciembre de 2010, hasta su completo pago, que debe verificar el **Ayuntamiento de Barcelona** - sin perjuicio que posteriormente repita lo pagado contra la comunidad reparcelatoria -, en el **plazo máximo de tres meses** a contar desde la notificación de esta sentencia a la representación procesal de dicho **Ayuntamiento**, incrementando el interés legal en un 2% caso de no hacerlo transcurrido ese plazo de tres meses.

3º) Sin condena en costas en la primera instancia ni en esta alzada.

Firme que sea la presente a los efectos del artículo 107.2 de nuestra Ley Jurisdiccional, publíquese por el **Ayuntamiento de Barcelona** la parte dispositiva de la presente Sentencia en el Diario Oficial donde se publicó la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de autos. Cúrsese el correspondiente oficio a dicho **Ayuntamiento** con acuse de recibo para que en el plazo de un mes desde la recepción del mismo haga constar en los presentes autos la publicación ordenada.

Con certificación de esta sentencia y atento oficio en orden a la ejecución de lo resuelto, procédase a la devolución al Juzgado de procedencia de las actuaciones recibidas.

Hágase saber a las partes que la presente Sentencia no es firme.



Contra la misma podrá interponerse recurso de casación, que deberá prepararse ante ésta nuestra Sala y Sección en un plazo máximo de treinta días hábiles a contar desde el siguiente hábil al de la recepción de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 86 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa (LJCA), modificada en por la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio.

Cuando pretenda fundarse en la infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea, el recurso de casación irá dirigido a la Sala 3ª del Tribunal Supremo, y su preparación deberá atenerse a lo dispuesto en el art. 89.2 LJCA.

Asimismo, cuando pretenda fundarse en normas emanadas de la Comunidad Autónoma, deberá estarse a lo establecidos en los Autos de 10 de mayo de 2017, de la Sección de Casación del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, dictados en recurso de casación 3/2017 y 8/2017, entre otros.

A los anteriores efectos, deberá tenerse presente el Acuerdo de 19 de mayo de 2016, del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, de fijación de reglas sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación (BOE nº 162, de 6 de julio de 2016).

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada la anterior sentencia por la Iltna. Sra. Magistrada Ponente, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su pronunciamiento. Doy fe.