

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA  
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO  
SECCIÓN SEGUNDA**

Recurso ordinario (Ley 1998) nº 281/2016

Partes:   
  
Y AJUNTAMENT DE GIRONA  
C/ JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA-SECCIÓ GIRONA

**SENTENCIA N° 1**

**Ilmos. Sres. Magistrados:**

- Don Jordi Palomer Bou**
- Doña Montserrat Figuera Lluch**
- Doña Virginia de Francisco Ramos**

En la ciudad de Barcelona, a siete de enero de dos mil diecinueve.

**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 281/2016, interpuesto por   
  
 , representados por el Procurador de los Tribunales JORDI FONTQUERNI BAS y asistidos de Letrado, y por elAJUNTAMENT DE GIRONA, representado por el Procurador de los Tribunales IGNACIO DE ANZIZU PIGEM y asistido de Letrado, contra el JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA-SECCIÓ GIRONA, representado y defendido por el LETRADO DE LA GENERALITATI000.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. JORDI PALOMER BOU, quien expresa el parecer de la SALA.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la representación de la parte actora, se interpuso recurso contencioso-administrativo contra resolución de 5-4-16, que fija justiprecio de las fincas números \_\_\_\_\_ del carrer de \_\_\_\_\_, afectadas por al ejecución del "proyecto de eliminación de la unidad de actuación 25 Tomas Mieres, 3 Girona". Administración Expropiante. Ajuntament de Girona. Expte. núm. 17/2010792/0001-16.

**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, finamente 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. JORDI FONTQUERNI BAS, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ y D<sup>a</sup>. I \_\_\_\_\_ se interpuso recurso contencioso administrativo, contra el Acuerdo del JURADO DE EXPROPIACIÓN DE CATALUNYA Secció de Girona (en adelante JEC) de fecha 5 de abril de 2016 que fijaba el justiprecio de las fincas sitas en la calle \_\_\_\_\_ de Girona, en la cantidad total de \_\_\_\_\_ €, incluido el premio de afección.

Por Auto de fecha 22 de diciembre de 2016 se ha acumulado al presente procedimiento el 295/16 interpuesto por D. IGNACIO DE ANZIZU PIGEM, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación del AJUNTAMENT DE GIRONA, contra el Acuerdo del JURADO DE EXPROPIACIÓN DE CATALUNYA Secció de Girona (en adelante JEC) de

fecha 5 de abril de 2016 que fijaba el justiprecio de las fincas sitas en la calle \_\_\_\_\_ de Girona, en la cantidad total de \_\_\_\_\_ €, incluido el premio de afección.

**SEGUNDO.-** La demanda formulada por D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ y D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_ cuestiona diversos aspectos de la decisión del JEC:

- a) Considera que el acuerdo del JEC carece de motivación.
- b) En relación con el método residual estático considera que el Jurado yerra al aplicar un coeficiente corrector de oferta/demanda que no está previsto y en todo caso lo fija sin motivación alguna.
- c) Asimismo considera indebida la aplicación de lo establecido en el artículo 22.3 del reglamento de Valoraciones toda vez que las fincas afectadas por la expropiación se encuentran en suelo urbanizado.
- d) Discrepa asimismo de los costes tenidos en cuenta por el Jurado.
- e) Solicita el pago de los intereses correspondientes.

Por todo ello solicita se fije el justiprecio de la finca en la suma de \_\_\_\_\_ euros.

La demanda formulada por el AJUNTAMENT DE GIRONA Considera que en la homogenización de las muestras de viviendas que realiza el Jurado no aplica correctamente los coeficientes de localización y configuración de la parcela i calidad de la edificación, y discrepa asimismo de la superficie tenida en cuenta por el Jurado, así como de los costes de construcción que el Jurado adopta, por lo que solicita la estimación del recurso y la anulación del acto recurrido.

En su contestación a la demanda el abogado de la GENERALITAT DE CATALUNYA considera que la resolución del JEC es correcta en su contenido y en la metodología utilizada, que se encuentra suficientemente motivado, que no se vulnera el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones y solicita la desestimación de los recursos interpuestos.

En su contestación a la demanda D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ y D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_

A solicitan la desestimación del recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Girona.

En su contestación a la demanda el Ayuntamiento de Girona solicita la desestimación del recurso interpuesto por D<sup>a</sup> . D. .

D. y D<sup>a</sup>.

**TERCERO.-** En cuanto a la demanda formulada por el AJUNTAMENT DE GIRONA, esta sostiene que la superficie edificada tenida en cuenta por el JEC es incorrecta.

En relación a este extremo cabe tener en cuenta que como señala la sentencia del tribunal Supremo de fecha 17 de diciembre de 2012, Recurso Núm.: 1502/2010:

*Es doctrina reiterada de esta Sala, que recoge entre otras muchas la sentencia de 16 de mayo de 2007 (recurso 10101/2003), que los acuerdos de los Jurados de Expropiación Forzosa, gozan de la presunción de veracidad, legalidad y acierto, por lo que sus decisiones merecen ser acogidas con el crédito y autoridad que se desprende de su doble composición técnica y jurídica, y de su permanencia y especialización, si bien siendo tal presunción de naturaleza iuris tantum, puede y debe ser revisada en vía jurisdiccional.*

*Ahora bien, para que esta presunción sea desvirtuada, como indica la sentencia antes citada "es necesario que se haga prueba suficiente de infracción legal, notorio error de hecho o desafortunada apreciación de los elementos de prueba existentes en el expediente, cuya acreditación corresponde a la parte que impugna los acuerdos del Jurado de Expropiación, en la que recae el "onus probandi", que es quien debe ofrecer los elementos de prueba con todas las garantías procesales".*

*Es preciso, por lo tanto, que la prueba resulte idónea a tal fin, tanto en lo que se refiere al empleo de los métodos y criterios que han de aplicarse para obtener la correspondiente valoración, como en la justificación de los datos tomados en consideración, que se opondan a las apreciaciones de Jurado, poniendo de manifiesto una errónea valoración y desvirtuando la presunción de acierto de sus acuerdos.*

En consecuencia y en relación a la prueba pericial practicada en las presentes actuaciones la sentencia de fecha 24 de junio de 2014, Recurso Núm.: 3837/2011 establece:

*No puede correr este segundo motivo mejor suerte que el anterior porque, como ya hemos declarado en nuestra anterior sentencia, "no parece superfluo hacer mención a que la Jurisprudencia reitera que el órgano judicial no está vinculado por el resultado de la prueba pericial, ni lo está tampoco por los acuerdos de los Jurados Provinciales, siempre que se razone debidamente su discrepancia y que, si bien la prueba pericial aparece como prueba idónea para combatir las resoluciones de aquéllos, ni es la única prueba que viabiliza atacarlos con éxito, siendo de significar al respecto la relevancia de una prueba documental contundente o la de una pericia de parte practicada con las garantías con que la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil ( RCL 2000, 34 , 962 y RCL 2001, 1892) la regula, ni, por supuesto, está exenta de que su examen deba realizarse mediante el empleo de las reglas de la sana crítica y en relación con el conjunto del material probatorio.*

*Siendo ello así, lo decisivo, lo que procede examinar es si la prueba practicada en autos acredita el desacierto del acuerdo del Jurado impugnado... Las sentencias de esta Sala de 8 de septiembre de 2011 (RJ 2011, 7337) y 21 de febrero de 2012, ...niegan la infracción de la jurisprudencia de esta Sala en el sentido expuesto por la parte recurrente:... que denuncia que se infringe la jurisprudencia sobre la necesidad de un informe pericial practicado en el curso del proceso para poder desvirtuar la presunción de acierto de los acuerdos del Jurado, sin que a tal efecto sea suficiente la pericial de parte aportada en el expediente administrativo o con la demanda. Ya hemos dicho... que la prueba pericial judicial es medio apto e idóneo para desvirtuar la presunción de legalidad y acierto de los acuerdos del Jurado, pero que no constituye el único medio para conseguirlo, con la puntualización de que la valoración del material probatorio debe realizarse de acuerdo con las reglas de la sana crítica y en su conjunto. Por ello disentimos de la argumentación de la parte recurrente en los términos de generalidad empleados para negar capacidad desvirtuadora a otras pruebas que no sean la pericial judicial. Conforme decíamos recientemente en sentencia de 21 de septiembre de 2011 <Ciertamente, el informe de un perito judicial, por las especiales garantías de que está revestida su designación y por el examen crítico a que es sometido su parecer, tiene frecuentemente una fuerza persuasiva superior a otros medios de prueba; pero ello no significa que esos otros medios de prueba no puedan razonablemente conducir a la conclusión de que el acuerdo del Jurado está equivocado, máxime cuando, como en el presente caso, el informe pericial realizado por la parte ha sido aportado durante el periodo de prueba y sometido a contradicción de las partes>>".*

Así, frente a la presunción de acierto del acuerdo del JPE que, siguiendo el informe del Vocal Técnico, valora como superficie edificada, el Ayuntamiento recurrente debería haber aportado un levantamiento topográfico realizado por técnico competente para desvirtuar

aquella presunción, o en otras palabras, demostrar el error del JPE en cuanto a la superficie considerada.

Y en este sentido no consta practicada en período probatorio, prueba pericial alguna, por lo que al no constar desvirtuada la superficie referida, necesariamente debe prevalecer la superficie tomada en consideración por el órgano tasador, frente a la alegada por la parte recurrente, con lo que el motivo de impugnación debe ser desestimado.

Asimismo, la demanda del Ayuntamiento entiende que los costes de construcción tenidos en cuenta por el Jurado son erróneos.

En el presente caso debemos tener en cuenta que no se ha practicado prueba alguna que desvirtúe las consideraciones efectuadas por el Jurado, el cual para determinar los costes de construcción adopta los valores del BEC a considerar a efectos valorativos, sin que se acredite, error alguno al respecto, ni se haya practicado prueba alguna en tal sentido más allá de las alegaciones de la recurrente, por lo que el motivo debe ser asimismo, desestimado.

Todo ello comporta la desestimación íntegra del recurso interpuesto por el Ajuntament de Girona.

**CUARTO.-** Por otro lado y en relación con la demanda formulada por el expropiado, debemos referirnos en primer lugar a la alegación de falta de motivación del acuerdo del JEC.

Ciertamente la motivación es una exigencia esencial en las resoluciones que, como es el caso, restringen derechos o intereses de los afectados. Así lo impone el artículo 54 de la Ley 30/92, con carácter general y la normativa específica de la LEF para este caso concreto y así lo ha establecido también una jurisprudencia reiterada que pone de relieve la doble función que debe cumplir la motivación como información esencial para la defensa del afectado ya la vez condición para hacer posible la función de control que corresponde a los Tribunales de acuerdo con lo previsto en el artículo 106 de la Constitución (Tribunal Supremo, Sentencia de 20 de enero de 1998, Ar 1419).

Ahora bien, hay que remarcar en primer lugar que la ausencia de motivación no implica necesariamente una situación de arbitrariedad administrativa, pues es perfectamente posible que la administración haya actuado con causa lícita aunque la misma no se haya manifestado o expresado en la propia resolución.

En segundo lugar, la ausencia de motivación no es en sí misma una causa de nulidad de los previstos en el artículo 62 de la Ley 30/92 sino en todo caso una causa de anulabilidad en los términos del artículo 63, y para que esta causa opere habrá de constatarse una situación de indefensión no meramente formal sino material y efectiva como exige la jurisprudencia tanto constitucional como del Tribunal Supremo (SSTS de 16 de enero de 1998 -Ar 186- y de 27 de noviembre de 1990 -Ar 9292- entre otras muchas).

Y no está de más recordar que la jurisprudencia viene declarando al respecto que como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 2013:

*"según la doctrina legal, la exigencia de motivación de las resoluciones del Jurado de Expropiación, impuesta por el artículo 35.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, queda satisfecha cuando la argumentación expuesta por aquél, aunque breve, sea racional y suficiente, bastando la consideración genérica de los criterios utilizados y la referencia a los elementos o factores comprendidos en la estimación". (sentencia de esta Sala y Sección de 23 de mayo de 2012; recuso de casación 5764/2009).*

Pues bien, en el caso presente caso el actor alega la indebida aplicación y la falta de motivación en relación con el coeficiente corrector de 0,95 que el Jurado aplica al concepto de oferta/demanda.

En relación con la indebida aplicación de tal coeficiente, esta no puede prosperar por cuanto el artículo 23 del Reglamento de valoraciones en su apartado b) remite el método residual previsto en el artículo 22 del mismo. Y precisamente este precepto en su apartado 2 in fine del mismo establece que todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del art. 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, por lo que resulta evidente que el Jurado puede adoptar de forma justificada aquellos coeficientes que considere convenientes a los efectos de homogenizar las muestras tenidas en cuenta para adecuarlas a la fecha de valoración correspondiente.

Sentada la procedencia de aplicar el referido coeficiente, resulta claro que la resolución del jurado adolece de una absoluta falta de motivación al establecer dicho coeficiente en un 0,95, puesto que nada existe que permita conocer los motivos que le llevan a su adopción, por lo que habrá que estimar el recurso en este apartado adoptando como coeficiente corrector el de 0,90 que era el utilizado por los expropiados en su hoja de aprecio.

Por otro lado y en relación con la indebida aplicación del artículo 22.3 del Reglamento

de Valoraciones, debemos tener en cuenta que este precepto establece:

*3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Así el Jurada aplica dicho precepto de forma absolutamente inmotivada, puesto que como se desprende del mismo acuerdo estamos en presencia de suelo edificado y en consecuencia no resulta de aplicación dicho precepto y si lo que se pretende con ello es incluir los gastos de derribo, este Tribunal ha expuesto su doctrina en la Sentencia de 3 de mayo de 2013, según la cual los mismos debe ser excluidos sino se quiere subvertir el sistema de valoración diseñado por la Ley del Suelo.

En concreto, en dicho pronunciamiento afirmamos que:

*En cuanto a la deducción por gastos de derribo, como este Tribunal viene entendiendo (por todas STSJC de 27 de noviembre de 2012):*

*"En cuanto a la deducción de los gastos de demolición de las edificaciones existentes, cuya procedencia el Jurat funda en el artículo 30 de la Ley 6/1998 , de régimen del suelo y valoraciones, y ha cifrado en la cantidad de 23,484'83 euros, no puede ser entendida conforme a derecho; ya que según expresa el Tribunal Supremo en su Sentencia de 20 de octubre de 2000 (casación para la unificación de doctrina 6226/1999 ), "la disminución del valor de las construcciones por deducción de los costes de demolición necesarios para aprovechar la edificabilidad del suelo infringiría la lógica interna de este doble sistema valorativo consagrado jurisprudencialmente, pues comportaría una compensación de conceptos que se aplican con fines distintos, pues, o bien se estaría detrayendo el valor urbanístico del suelo un concepto que la ley no autoriza a deducir, o bien se estaría fijando el valor de las construcciones por debajo de su valor real sin más razón que la forma en que la ley, con total abstracción lógica de otros posible conceptos indemnizatorios, ordena que se valore el suelo, sustituyendo subrepticamente los criterios tasados de valoración por otros de libre apreciación del Tribunal.."*

Por lo que su inclusión tampoco sería procedente, por lo que el recurso debe ser también estimado en cuanto a esta alegación.



**QUINTO.-** Recalculando en consecuencia el justiprecio de la finca en base al método residual estático ello supone:

Finca :

79 m<sup>2</sup> x 4,548 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x      euros/m<sup>2</sup> =      euros.

Finca :

48 m<sup>2</sup> x 4,548 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x      euros/m<sup>2</sup> =      euros.

Lo que supone un total de      euros, más los intereses legales correspondientes.

**SEXTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 LJCA:

*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 los supuestos de estimación o desestimación parcial de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, las imponga a una de ellas por haber sostenido su acción o interpuesto el recurso con mala fe o temeridad.*

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

## FALLAMOS

1º.- **ESTIMAR** parcialmente el recurso contencioso administrativo interpuesto por D<sup>a</sup>.  
D.      y D.  
y D<sup>a</sup>.      contra el  
Acuerdo del JURADO DE EXPROPIACIÓN DE CATALUNYA Secció de Girona de fecha  
5 de abril de 2016 que fijaba el justiprecio de las fincas sitas en la calle

de Girona, actos administrativos que **ANULAMOS parcialmente** en el sentido de aumentar el justiprecio fijado a la cantidad de                    €, incluido el premio de afección, más los intereses legales correspondientes, **SIN EFECTUAR** pronunciamiento especial en cuanto a las costas del mismo.

2º.- **DESESTIMAR** el recurso contencioso administrativo interpuesto por el AJUNTAMENT DE GIRONA, contra el Acuerdo del JURADO DE EXPROPIACIÓN DE CATALUNYA Secció de Girona de fecha 5 de abril de 2016 que fijaba el justiprecio de las fincas sitas en la calle                    de Girona, **IMPONENDO** a la parte actora las costas del mismo.

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 Jordi Palomer Bou, Magistrado Ponente, estando la Sala celebrando audiencia pública, de lo que, como Letrado de la Administración de Justicia, certifico.

