

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

Recurso ordinario nº 362/2016

Partes: AJUNTAMENT DE GIRONA

C/ JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO DE GIRONA Y

**S E N T E N C I A   N º   928**

**Ilmos. Sres. Magistrados:**

**Don Jordi Palomer Bou**

**Don Javier Bonet Frigola**

**Doña Montserrat Figuera Lluch**

**Doña Rocio Colorado Soriano**

En la ciudad de Barcelona, a veintiocho de noviembre 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 362/2016, interpuesto por el AJUNTAMENT DE GIRONA, representado por el Procurador de los Tribunales IGNACIO DE ANZIZU PIGEM y asistido de Letrado, contra el JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO DE GIRONA, representado y defendido por el LLETRAT DE LA GENERALITAT, y contra la [redacted] representada por la Procuradora de los Tribunales ELISABETH HERNANDEZ VILAGRASA, y asistida 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 10-5-16, que fija el justiprecio de la finca sita en C/ Pujada de Girona. " Expropiació executió del PA98 ". Afectat: .pte. núm. 07-16.

**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, finalmente se señaló día y hora para votación y fallo que tuvo lugar el 27-11-2019.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Por D. IGNACIO DE ANZIZU PIGEM, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación del AJUNTAMENT DE GIRONA, se interpuso recurso contencioso administrativo, contra el Acuerdo del JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA, Secció Girona (en adelante JEC) de fecha 10 de mayo de 2016, por el que se determinó el justiprecio de la finca sita en c/Pujada de expropiada por el AJUNTAMENT DE GIRONA, en ejecución de la "Modificació puntual núm. 12 del Text Refós del Pla General d'Ordenació de Girona per la delimitació i regulació de la ordenación

dels PA 97 Pujada de

PA 98 Pujada

i PA 99

Mediante Auto de fecha 19 de octubre de 2017, se acordó la acumulación a los presentes autos del recurso ordinario 293/2017, interpuesto por el AJUNTAMENT DE GIRONA contra la Resolución del JEC, Secció Girona de 22 de noviembre de 2016, que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra el mismo Acuerdo impugnado por el AJUNTAMENT DE GIRONA.

En fecha 9 de marzo de 2018, se dictó Auto, con el que, a la vista del escrito presentado por el AJUNTAMENT DE GIRONA, y previos los correspondientes traslados, se le tuvo por desistida del recurso interpuesto en su día.

**SEGUNDO.-** El AJUNTAMENT DE GIRONA, parte actora en el presente procedimiento, considera en primer lugar que el método de comparación de mercado aplicado por el JEC no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo al rechazar el uso de la media estadística de precios de vivienda ofrecido por el Ayuntamiento, optando en cambio por un conjunto de valores en oferta de locales comerciales que no se ajustan al inmueble objeto de valoración. Considera que las 6 ofertas utilizadas por el JEC no son comparables pues se desconoce su estado real de conservación, obsolescencia funcional y estado de abandono del edificio, no constando que el vocal técnico visitara las fincas, y que se trata de ofertas y no de transacciones reales. Afirma que el importe de tasación de 79.686'68€ atribuido al inmueble se encuentra fuera de mercado debido a la selección de 6 ofertas que no son totalmente comparables al proceder de localizaciones diferentes de la de la finca objeto de valoración, su importe puede ser rebajado con una negociación, y tampoco se especifica si la superficie a que se refieren es útil o construida ni se tienen en cuenta la localización, configuración de la parcela o parámetros urbanísticos básicos de la misma. Finalmente recuerda que el técnico municipal accedió a la finca a valorar comprobando la superficie construida y el estado de conservación del inmueble. A partir de todo lo anterior, concluye afirmando que ha quedado destruida la presunción de acierto del Acuerdo del Jurado.

Por su parte, la ADVOCADA DE LA GENERALITAT, en defensa del JEC, defiende la conformidad a derecho del Acuerdo impugnado. Recuerda que el JEC aplicó la doble valoración a que se refiere el artículo 23 del Real Decreto 1492/2011, adoptando el valor superior. Defiende la actuación del Vocal Técnico del Jurado. Destaca que el AJUNTAMENT DE GIRONA no sigue el artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, cuando en lugar de partir a

efectos del método de comparación, de 6 muestras comparables, parte del valor en venta de viviendas de segunda mano en la zona publicado en la revista del gremio de promotores y constructores, con referencia a abril de 2015, aplicando un coeficiente para pasarlo de útil a construido. En cuanto al JEC afirma que no incurre en contradicciones, que las superficies de las muestras son construidas como es propio de las ofertas, que aplicó un coeficiente corrector por negociación, y que las muestras son efectivamente comparables. Finalmente, recuerda que las muestras fueron convenientemente homogeneizadas por el JEC. Por todo lo cual no se ha destruido la presunción de acierto del Acuerdo impugnado.

Finalmente, la representación procesal de **LA GENERALITAT DE CATALUNYA**, tras relatar el largo procedimiento seguido hasta llegar a la determinación del justiprecio de la finca expropiada, se remite a la contestación a la demanda efectuada por la ADVOCADA DE LA GENERALITAT, e incide en la presunción de legalidad y acierto de las Resoluciones de los Jurados expropiatorios.

**TERCERO.-** Nos encontramos ante la expropiación forzosa de una vivienda situada en la c/Pujada **LA PUNTA**, s/n, de Girona. Se trata pues, de un inmueble situado en suelo urbanizado, edificado, y consolidado por la edificación, que se valora referenciada al 2ºT de 2015, a partir de lo dispuesto en los artículos 24.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y 23 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, con remisión a los artículos 22 y 24 del mismo Reglamento.

La parte actora centra su crítica de la Resolución impugnada en el método de comparación previsto en el artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, al ser el que, en definitiva, determina el justiprecio final que, con el correspondiente premio de afección, proporciona a la expropiada una indemnización de 133.034'49€.

Como primer motivo de impugnación aduce la parte actora, que el método de comparación de mercado aplicado por el JEC no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo al rechazar el uso de la media estadística de precios de vivienda ofrecido por el Ayuntamiento, optando en cambio por un conjunto de valores en oferta de locales comerciales que no se ajustan al inmueble objeto de valoración, sin embargo ni una ni otra afirmación se ajustan a la realidad. En cuanto a lo primero, basta leer el apartado 3 del artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, para darse cuenta que lo único que dice es que “se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos

estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores”, por tanto, no basándose el Acuerdo del JEC en “la experiencia del tasador”, sino precisamente en un estudio de mercado realizado a base de 6 muestras, tal y como exige el artículo 24.1 del Real Decreto 1492/2011, los datos estadísticos empleados por el AJUNTAMENT DE GIRONA en su valoración no podían tener la preferencia que dicha Corporación local pretende. En segundo lugar, la afirmación de que las muestras empleadas por el JEC se refieren a “locales comerciales”, tampoco se ajusta a la realidad, pues basta aproximarse al Acuerdo recurrido para apreciar que las 6 muestras que utiliza el JEC son de viviendas, y no de locales comerciales como afirma el AJUNTAMENT DE GIRONA, por lo que ambos motivos de impugnación deben ser rechazados.

**CUARTO.-** En cuanto a la adecuación de las muestras empleadas por el JEC, si se ha tenido en cuenta su estado real de conservación, la circunstancia de que se trate de ofertas y no de transacciones reales, estar situadas en localizaciones diferentes de la expropiada, desconocerse si la superficie a que se refieren es útil o construida, debemos apreciar dos circunstancias.

La primera que la recurrente se limita a atacar las muestras del JEC de una forma genérica sin concretar a cual o cuales se refiere, y esgrimiendo una batería de dudas, y no de constataciones, sobre si las mismas son o no adecuadas. Ello podría ser suficiente para desestimar la genérica impugnación efectuada por la Corporación local recurrente, sin embargo, habiéndose practicado en autos un dictamen pericial emitido por perito designado judicialmente, la tutela judicial efectiva que merece la actora exige examinar si el mismo resulta determinante para desvirtuar la presunción de acierto y legalidad del Acuerdo del JEC impugnado.

El perito con titulación de Arquitecto, **FRANCISCO J. GARCIA MARTIN**, si bien es cierto que realiza un meritorio trabajo de campo en relación a la vivienda a valorar, no sucede lo mismo con las muestras adoptadas para determinar el justiprecio por comparación. En efecto, no puede considerarse que el perito judicial cumpla con la exigencia del artículo 24.1 del Real Decreto 1492/2011, en cuanto a la localización de comparables y en su defecto a la justificación que exige el último párrafo del artículo 24.1 de la norma.

De los 6 comparables que selecciona de los 12 examinados, por considerar que son los que mejor se adaptan a las exigencias de la norma (según explica en aclaraciones a la parte demandada), hay 3 que para nada cumplen con el criterio de la localización que en nuestro

caso es extraordinariamente relevante por encontrarse la vivienda expropiada en una zona tan singular como el Barri Vell de Girona, según relata el mismo perito en la pag 3 de su informe. En concreto, las muestras 1, situada en la calle Enderrocs que el perito sitúa en el Barrio de Vista Alegre y a una distancia de 1.500m de la vivienda expropiada, y las muestras 2 y 3, situadas ambas en el Barrio de Montilivi, como reconoce en fase de aclaraciones a preguntas de la demandada, situadas a 600 y 1.700m, respectivamente, de la vivienda expropiada, y todo ello sin que justifique el motivo o motivos de tal selección ni tampoco que aplique ningún coeficiente corrector en relación a la localización. Únicamente en fase de aclaraciones intenta justificar la elección de la muestra 2 afirmando que “lo que interesaba de esta muestra no era que estuviese directamente en la citada calle sino la superficie, el tipo de inmueble y los acabados de la fachada”, lo que desde luego no resulta aceptable, pues es de general conocimiento que la localización de un inmueble en un barrio u otro de una ciudad es un factor muy importante en orden a determinar el precio del mismo.

Por el contrario, de las 6 muestras empleadas por el JEC, 5 de ellas se encuentran localizadas en el “Barri Vell”, igual que la vivienda expropiada, y una de ellas en la Zona Centro, que si bien es más amplia que el estricto “Barri Vell” de Girona, lo incluye y conecta directamente con el mismo.

Por todo ello, ni existe infracción legal en el Acuerdo del JEC de 10-5-2016, ni la parte actora ha conseguido desvirtuar su presunción de acierto en cuanto al justiprecio alcanzado, por lo que el recurso debe ser desestimado.

**QUINTO.-** 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, lo que no sucede en el caso que nos ocupa.

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

## **F A L L A M O S**

**1º.- DESESTIMAR** el recurso contencioso administrativo, interpuesto por el

AJUNTAMENT DE GIRONA, contra el Acuerdo del JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA, Secció de Girona de fecha 10 de mayo de 2016, por el que se determinó el justiprecio de la finca \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro de Girona.

**2º.- IMPONER a la parte actora las costas causadas en el presente procedimiento.**

Notifíquese a las partes la presente Sentencia, que no es firme. Contra la misma cabe deducir, en su caso, recurso de casación ante esta Sala, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 3ª, Capítulo III, Título IV de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa (LJCA). El recurso deberá prepararse en el plazo previsto en el art. 89.1 LJCA.

Y adviértase que en el BOE nº 162, de 6 de julio de 2016, aparece publicado el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al recurso de casación.

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.