

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**  
**SECCIÓN TERCERA**

RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº: 24/2020.

PARTES:

ACTORA – AYUNTAMIENTO DE GERONA .

Representada por el Procurador Don Ignacio de Anzizu Pigem .

DEMANDADO – JURADO DE EXPROPIACIÓN DE CATALUÑA .

Representado por el Letrado de la Generalitat .

**SENTENCIA Nº4125**

Ilustrísimos Señores:

Presidente

D. MANUEL TÁBOAS BENTANACHS

Magistrados

D. FRANCISCO LÓPEZ VÁZQUEZ.

Dña. ESTEFANÍA PASTOR DELÁS .

En Barcelona a veintitrés de noviembre de dos mil veintidós.

Visto por esta Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña constituida por los Sres. Magistrados relacionados al margen, los autos del recurso contencioso-administrativo número 24/ 2020 interpuesto por el Procurador Don Ignacio de Anzizu Pigem en nombre y representación del Ayuntamiento de Gerona contra el Acuerdo adoptado por el Jurado de Expropiación de Cataluña , Sección Gerona de fecha 6 de Noviembre de 2019.

9265517

Ha sido parte demandada en las presentes actuaciones el Jurado de Expropiación de Cataluña, Sección Gerona, representado a través del Letrado de la Generalitat.

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la parte actora se interpuso recurso contencioso-administrativo mediante escrito presentado 17 de Enero de 2021 acordándose mediante decreto de 31 de Enero de 2020 su admisión a trámite como procedimiento ordinario y la reclamación del expediente administrativo.

SEGUNDO.- En el momento procesal oportuno la parte actora formalizó la demanda, mediante escrito presentado el 12 de Agosto de 2020 en el que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó procedentes, terminó suplicando "se estime el recurso contencioso administrativo interpuesto, se acuerde la anulación del acuerdo de 9 de Julio de 2019 y se fije un nuevo precio de acuerdo con la valoración municipal o subsidiariamente de conformidad con la valoración que se establezca por el perito judicial, con expresa imposición de costas"

TERCERO.- El Abogado de la Generalitat de Cataluña presentó escrito contestando a la demanda en fecha 26 de Octubre de 2020 en el que tras alegar hechos y fundamentos de derecho terminó suplicando "que se dicte sentencia desestimando el recurso contencioso administrativo presentado"

CUARTO.- Solicitada por las partes el recibimiento del pleito a prueba se dictó Auto el 16 de Febrero de 2021 admitiendo toda la propuesta.

QUINTO.- Concluidas las actuaciones, se señaló para votación y fallo de este recurso el día 20 de Septiembre de 2022 fecha en que tuvo lugar la deliberación y votación.

Siendo ponente del presente recurso la Ilma. Sr. Doña Estefanía Pastor Delás quien expresa el parecer de la Sala.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO.

### PRIMERO.- RESOLUCIÓN RECURRIDA Y ANTECEDENTES DEL CASO

Primero – A – Es objeto del presente recurso contencioso administrativo el Acuerdo adoptado por el Jurado de Expropiación de Cataluña , Sección de Gerona en sesión de 6 de Noviembre de 2019 por el que se acuerda no atender al requerimiento formulado por el Ayuntamiento de Gerona de fecha 23 de Septiembre de 2019 , por el cual se ratifica el Acuerdo adoptado en fecha de 9 de Julio de 2019 de determinación del precio justo de 146.675,59 euros en el expediente número 17.111.10700.0001010 relativo a la expropiación por la ejecución de PA-8 Universidad de Cervera , finca número 5 propiedad de

Primero – B – Se exponen a continuación los antecedentes jurídicos y fácticos del caso , derivados del expediente administrativo y de la documental aportada para la mejor comprensión de las pretensiones de las partes :

Con la finalidad de ejecutar las determinaciones del planeamiento en el ámbito PA -88 Universidad de Cervera delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Gerona y siendo el sistema de ejecución la expropiación , el Ayuntamiento de Gerona aprueba inicialmente y somete a información pública la relación concreta e individualizada de bienes y derechos para la referida actuación . Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de Noviembre de 2018 se aprueba definitivamente el expediente y la relación de bienes y derechos afectados , acordándose declarar la necesidad de la ocupación .

Por Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Gerona de 29 de Marzo de 2019 se aprueba la hoja de apremio fijado por los Servicios Técnicos Municipales con una valoración del inmueble en 78.584,02 euros .

Por Acuerdo de 9 de Julio de 2019 del Jurado de Expropiación de Cataluña , Sección Gerona se acuerda el precio justo propuesto por el vocal técnico por un importe de 146.675,59 euros acordado como valoración correspondiente en el expediente número \_\_\_\_\_ a la finca ( clasificada como suelo urbano consolidado ) expropiada por el Ayuntamiento de Gerona , sita en la calle Universidad de Montpellier , \_\_\_\_\_ e la localidad de Gerona , propiedad de \_\_\_\_\_

El motivo de la expropiación es la ejecución en el ámbito del PA-88 , Universidad de Cervera , por expropiación forzosa . Siendo el objetivo la ordenación del extremo norte de la calle Universidad de Cervera en su conexión con el Parc de les Casernes , haciendo posible la ordenación propuesta la gestión y la ejecución de la apertura de la prolongación de la calle , así como la obtención de dos solares para viviendas de protección pública .

El Ayuntamiento de Gerona emite informe en fecha de 19 de Septiembre de 2019 en el que se opone a la valoración acordada por la Sección de Gerona del Jurado de Expropiación de Cataluña mencionada anteriormente en base a la existencia de errores u omisiones que dan lugar a un importe equivocado y en concreto por entender :

" - que el Jurado de expropiación emite la valoración en fecha de 30 de Abril de 2019 en una fecha posterior a la de la aprobación definitiva del inicio del expediente de expropiación , el 23 de Noviembre de 2018.

- La valoración del Jurado de Expropiación no acredita que se haya visitado la finca , ni si la superficie de los diferentes testimonios del estudio de mercado corresponde a la superficie construida del inmueble , a la superficie construida del inmueble más los elementos comunes o la superficie útil del inmueble .
- En relación con el valor de mercado del inmueble , en la homogenización de la muestras obtenidas en el estudio de mercado la valoración del Jurado de Expropiación comete errores y omisiones por lo que hace a los coeficientes de equivalencia básica siguientes c , d y g del artículo 24 del

Real Decreto Legislativo 1492 / 2011 de 24 de Octubre por el cual se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo “

En fecha de 20 de Septiembre de 2019 se formula por el Ayuntamiento de Gerona requerimiento previo , en fundamento del informe de 19 de Septiembre de 2019 , al recurso contencioso administrativo ante el Jurado de Expropiación de Cataluña , no siendo atendido por Acuerdo de 19 de Noviembre de 2019 y en consecuencia se ratifica el Acuerdo de 9 de Julio de 2019 .

Finalmente mediante escrito de fecha 17 de Enero de 2020 se interpone el presente recurso contencioso administrativo .

### SEGUNDO – ALEGACIONES DE LAS PARTES –

La parte actora efectua las siguientes alegaciones en sustento de sus pretensiones :

Por una parte ,manifiesta la indebida valoración del inmueble por parte del Jurado de Expropiación en total referencia literal a su informe de 19 de Septiembre de 2019.

Por otro lado, entiende que se ha destruido la presunción de legalidad y acierto que poseen las resoluciones del Jurado de expropiación , destruida por la correspondiente prueba pericial y por la falta de motivación del acuerdo del órgano de valoración .

La Abogada de la Generalitat de Cataluña alega en oposición al recurso que la presunción iuris tantum de veracidad de las resoluciones del Jurado de Expropiación no ha sido destruida por datos objetivos que permiten concluir que el Jurado ha incurrido en algún vicio , dado que se han aplicado los criterios legales de valoración , en concreto y tratándose en este caso de fincas que tienen la condición de suelo urbanizado , también se trata de suelo edificado y por tanto de conformidad con el artículo 23 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo se aplica el importe superior de la valoración efectuada por dos métodos , el método de comparación – suelo y edificación , cuyo valor se fijó en 139.691.04 euros sin el 5% de premio de afección – y el método residual -suelo , con una valoración de 63.891,38 euros sin 5% de premio de afección .

**TERCERO - FONDO DEL ASUNTO . DETERMINACIÓN EFECTIVA DEL PRECIO DEL BIEN EXPROPIADO - INFORME PERICIAL .**

Entendiendo que el objeto de la controversia recae sobre la diferente valoración efectuada por las partes , en relación con la finca expropiada , debemos acudir a la emisión del informe pericial objetivo del arquitecto superior S designado por la Sección Segunda del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el recurso ordinario número 486/2019, acumulado al recurso 26/ 2020 de la Sección Tercera por acuerdo de Auto de fecha 10 -3-2021, capaz de destruir la presunción de veracidad de las resoluciones del Jurado de Expropiación , no encontrándose por otro lado los Tribunales vinculados por los acuerdos del Jurado de expropiación .

Y así y en primer lugar siendo la finca expropiada la tercera en relación con los bienes y derechos afectados por la ejecución del PA-88 - Universidad de Cervera , una vivienda de n° [redacted] del fondo , integrada en un edificio plurifamiliar , el edificio se encuentra edificado en suelo urbanizado , siendo ésta la clasificación del suelo y no siendo ello discutido resulta de aplicación el artículo 37-2 de la Ley del Suelo ( RD Legislativo 7 / 2015 del 30 de Octubre )

En segundo lugar , el artículo 37-2 Ley del Suelo a los efectos del precio de la expropiación se adoptará el mayor valor de los valores siguientes :

- valor de mercado de la construcción ya hecha , que según el perito es de 75.605,14 euros .

- valor del suelo obtenido según el método residual estático -es de 773,26 euros

Siendo el mayor valor el primero y después de aplicado el 5 % de precio de afectación el importe expropiatorio resulta ser de 79.385,397 euros . Por lo que en atención a lo fijado y solicitado por el recurrente el recurso debe ser estimado , dado que con carácter subsidiario se ha aceptado por el mismo la valoración pericial efectuada en el suplico de su demanda.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

## FALLO

“ESTIMAMOS EL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO interpuesto por el Procurador Don Ignacio de Anzizu Pigem en nombre y representación del Ayuntamiento de Gerona contra el Acuerdo adoptado por el Jurado de Expropiación de Cataluña , Sección Gerona de fecha 6 de Noviembre de 2019 , y que se fije el justiprecio en la cantidad de 79.385,397 euros ( precio de afección incluido )

SIN COSTAS “.

Notifíquese esta resolución conforme dispone el artículo 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, expresando que contra la misma cabe interponer recurso de casación ante el Tribunal Supremo, cumpliendo los requisitos establecidos en los artículos 86 y siguientes de la Ley de esta Jurisdicción, debiendo prepararse el recurso ante esta Sección en el plazo de treinta días contados desde el siguiente al de la notificación, previa constitución del depósito previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo apercibimiento de no tener por preparado el recurso.

Y para que esta sentencia se lleve a puro y debido efecto, una vez alcanzada la firmeza de la misma, remítase testimonio, junto con el expediente administrativo, al órgano que dictó la resolución impugnada, que deberá acusar recibo dentro del término de diez días, conforme previene la Ley y déjese constancia de lo resuelto en el procedimiento.

Así por nuestra sentencia , lo pronunciamos , mandamos y firmamos .

