

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

Recurso ordinario nº 486/2019

Partes: **D. PALOMER** vs **AJUNTAMENT DE GIRONA**  
**C/ JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO DE GIRONA**

**SENTENCIA N° 1128/2023 - (Secció: 230/2023)**

**Ilmos. Sres. Magistrados:**

**Don Jordi Palomer Bou**  
**Doña Montserrat Figuera Lluch**  
**Doña Capilla Hermosilla Donaire**

En la ciudad de Barcelona, a **27/03/2023**

**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 486/2019, interpuesto por **D. PALOMER**, representado por el Procurador de los Tribunales **ELENA SORIA DE VILLALONGA** y asistido de Letrado y **AJUNTAMENT DE GIRONA**, representado por el Procurador de los Tribunales **IGNACIO DE ANZIZU PIGEM** y asistido de Letrado, contra **JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO DE GIRONA**, representado y defendido por el **LLETRAT DE LA GENERALITAT**.

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 23-07-19 que fija el justiprecio de la finca sita en carrer Universitat de Montpelier Girona Expt., Administración expropiante Ayuntamiento de Girona y acuerdo de 6-11-2019 que desestima el requerimiento previo formulado por el Ajuntament de Girona mismo expediente.

**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 22 de febrero de 2023.

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

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Por D<sup>a</sup>. ELENA SORIA VILALLONGA Procuradora de los Tribunal en nombre y representación de D. [redacted] se interpuso recurso contencioso administrativo, contra el Acuerdo del JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA, Secció de Girona (en adelante JEC) de fecha 23 de julio de 2019, que determinó el justiprecio de la finca sita en carrer Universitat de Montpeller, [redacted] expropiada por el AJUNTAMENT DE GIRONA, en ejecución del ámbito PA-88-UNIVERSITAT DE CERVERA, aprobado definitivamente por Acuerdo de la CTU de Girona, el 29-6-2005, en la cantidad de 94.059,86 €, incluido el premio de afección.

En fecha 10 de marzo de 2021 se dictó Auto acordando la acumulación a las presentes actuaciones del procedimiento ordinario seguido ante la Sección Tercera de esta misma Sala nº 26/2020 interpuesto por el AJUNTAMENT DE GIRONA, contra el Acuerdo del JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA, Secció de Girona (en adelante JEC) de fecha 6 de noviembre de 2019, con el que se desestimó el requerimiento previo formulado por el Ayuntamiento contra el Acuerdo del JEC de 9 de julio de 2019, que determinó el justiprecio de la finca sita en carrer Universitat de Montpeller, expropiada por el AJUNTAMENT DE GIRONA, en ejecución del ámbito PA-88-UNIVERSITAT DE CERVERA, aprobado definitivamente por Acuerdo de la CTU de Girona, el 29-6-2005, en la cantidad de 94.059,86 €, incluido el premio de afección.

**SEGUNDO.-** La representación de D. [REDACTED] R en la demanda formulada no cuestiona el método de comparación y en cuanto al método residual estático viene a cuestionar la superficie de la finca expropiada, la edificabilidad tenida en cuenta por el Jurado y la imputación de los gastos de derribo, por lo que solicita la estimación del recurso y que se fije el justiprecio de la finca en la suma de 269.942 euros.

La representación del AJUNTAMENT DE GIRONA, afirma que la vivienda situada en la [REDACTED] de la calle Universitat de Montpeller, tiene un estado de conservación deficiente, tratándose de una construcción de 1930, con materiales y calidades de la época, con los estándares mínimos de la época, pero hoy en día, totalmente obsoletos. Afirma que si bien los servicios técnicos municipales no pudieron entrar a comprobar el estado de conservación del inmueble, a la vista del estado exterior de la finca y de las ocupaciones ilegales padecidas, debe concluirse que su estado es deficiente. Afirma también que se conoce su tipología a partir de su forma geométrica, y que sus estancias básicas están totalmente obsoletas que no cumplen con las condiciones de habitabilidad en vivienda usada o preexistente, establecidas en el Anexo 2 del Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas y cédula de habitabilidad.

Afirma que el JEC no ha visitado la finca, por lo que no puede determinar el estado de conservación y de mantenimiento del edificio. Que no acredita si la superficie de los testigos empleados en su estudio de mercado corresponden a la superficie construida o a la superficie útil del inmueble. Que en la homogeneización de las muestras obtenidas en el estudio de mercado no ha considerado debidamente los coeficientes de semejanza y equivalencia básica previstos en el artículo 24.c), d) y g) del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, concretando que el coeficiente de configuración geométrica debe ser inferior a 1; que el de tipología y parámetros urbanísticos básicos, también debe ser inferior a 1; y que dada la

calidad de la edificación, imposibilidad de obtener una cédula de habitabilidad, y que algunas habitaciones no poseen ventilación exterior, el coeficiente de calidad de la edificación también debe ser inferior a 1.

Como consecuencia de todo ello, afirma que el importe determinado por el JEC no se corresponde con el valor de la finca expropiada, y que considera desvirtuada la presunción de legalidad y acierto de la valoración del Jurado.

Por su parte, el ADVOCAT DE LA GENERALITAT, en defensa del JEC, considera correcta la valoración efectuada y la metodología empleada para llegar a la misma. Afirma que las alegaciones de la recurrente no consiguen demostrar error alguno en la valoración del JEC, y defiende la presunción de veracidad y acierto de la misma.

**TERCERO.-** Nos encontramos ante la expropiación forzosa de una finca edificada situada en suelo urbanizado, que se valora con arreglo a lo dispuesto por el artículo 37.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, según el cual:

“Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.”

Aplicando el JEC el doble método valorativo previsto en el precepto, obtiene como valor del suelo por el método residual estático, la cantidad de 30.668,14€; mientras que mediante el método de comparación por tasación conjunta del suelo y de la edificación existente, alcanza la de 93.443,90€, optando, con arreglo a lo dispuesto en el precepto citado por esta última cantidad a la que suma el premio de afección.

Antes de proseguir, y a efectos de la adecuada resolución del caso, debemos recordar la reiterada jurisprudencia sobre la presunción “iuris tantum” de acierto y legalidad de los Acuerdos de los Jurados expropiatorios. En este sentido, podemos traer a colación, la STS de 19 de octubre de 2022 (rec 8211/2021), según la cual:

“la jurisprudencia ha señalado reiteradamente que las resoluciones de los Jurados de Expropiación (y por ende, de las Comisiones de Provinciales de Valoraciones y de las Comisiones de Expertos Académicos) gozan de una presunción de acierto y veracidad en la fijación del justiprecio en razón, no solo del conocimiento que del bien expropiado poseen, sino también por la formación jurídica y técnica de sus miembros, y, por ello, han de prevalecer mientras no se pruebe cumplidamente, con todas las garantías procesales, que incurren en infracción legal o en una desafortunada apreciación de la prueba que demuestre lo contrario.”

O bien la STS de 14 de marzo de 2000 (rec 5758/1995), cuando afirma que:

“La presunción de acierto y veracidad reiteradamente reconocida a los acuerdos de los Jurados de Expropiación en materia de justo precio, ciertamente debe sólo ceder cuando aquellos incidan en errores fácticos, jurídicos o desajustada apreciación de los elementos probatorios aportados al expediente, o bien resulten tales errores de pruebas evacuadas en el proceso contradictoriamente y con todas las garantías legales.”

En el caso que nos ocupa, ya podemos avanzar que el recurso presentado por el AJUNTAMENT DE GIRONA debe decaer, y ello, por cuanto en momento alguno consigue demostrar a este Tribunal que el JEC, incurra en error o desacertada valoración del inmueble expropiado. De hecho, lo que el AJUNTAMENT DE GIRONA pretende en su recurso, es sustituir el criterio del JEC, por su propio criterio, sin otra demostración del error o inadecuada valoración del primero, que la descripción del inmueble contenida en su demanda, elaborada a partir de inferencias o presunciones.

En efecto, en primer lugar, desconoce el estado de conservación de la vivienda de ... 3 del de la c/Universitat de Montpeller, y de hecho, lo reconoce en su demanda, pues afirma que su estado de conservación “es una consecuencia general del estado de conservación del edificio descrito anteriormente”, deduciendo el estado de conservación del edificio, de su año de construcción, y admitiendo que “els Serveis Tècnics municipals no van poder entrar per a comprovar l'estat de conservació de l'habitatge” (pag 5 de su demanda).

Por otra parte, también resulta sorprendente que deduzca la tipología de la vivienda, “a partir de su forma geométrica”, llegando a afirmar que sus estancias básicas y el equipo higiénico son totalmente obsoletos y fuera de norma.

Lo expuesto anteriormente, son los datos fácticos en los que el AJUNTAMENT DE

GIRONA soporta su crítica de la valoración del JEC, en un intento, destinado al fracaso, de invertir la presunción de veracidad y acierto de su valoración. Y es que olvidando tal presunción, reitera una y otra vez que el Jurado "no acredita" tal o cual elemento, olvidando que le correspondería al Ayuntamiento, en su condición de parte recurrente, demostrar, mediante los medios de prueba admitidos en derecho, el error fáctico o jurídico en que incurre el Jurado en su valoración. De hecho, la parte actora, ni tan solo efectúa en su demanda una valoración alternativa y se remite en cuanto a la rectificación de la valoración del Jurado a una prueba pericial que nunca propuso en el presente procedimiento, en el que se limitó a solicitar la extensión de efectos de la prueba pericial realizada en otro procedimiento, en el que se valoraba un inmueble distinto con sus propias características, y que por ello, fue denegada mediante Auto de fecha 8 de abril de 2022, que el AJUNTAMENT DE GIRONA, ni tan solo impugnó.

Por todo lo expuesto, el presente recurso interpuesto por el Ajuntament de Girona debe ser desestimado.

En cuanto al recurso interpuesto por el expropiado, debemos tener en cuenta en relación con la superficie que hemos señalado reiteradamente que frente a la presunción de acierto del acuerdo del JPE que, siguiendo el informe del Vocal Técnico, los recurrentes deberían 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 ello no ha sido así por cuanto en informe pericial elaborado en periodo probatorio tampoco incorpora dicha medición topográfica.

Por otro lado, y en cuanto a la edificabilidad a tener en cuenta esta debe ser la de la situación de origen, como establece el artículo 37.3 del RDL 7/2015, y esta situación de origen es la tenida en cuenta por el JEC, el POUM PA-88 antes de su modificación, y no aquellas por las que opta la pericial practicada que no se corresponden con dicha situación de origen.

Finalmente, si cabe atender a la demanda formulada en orden a la no imputación de 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 tanto procede estimar la alegación del expropiado en este concreto extremo, si bien ello no puede conducir a la estimación de la demanda, por cuanto la eliminación de la partida correspondiente a los gastos de derribo, no altera el resultado obtenido por el Jurado, en cuanto a que la cantidad obtenida por el método de comparación sigue siendo superior a la obtenida por el método residual estático.

**CUARTO.-** 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. Si bien en uso de la facultad que a este Tribunal otorga el artículo 139.4 LJCA, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en el presente pleito, las mismas se limitan a la cantidad de 3.000€-

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 \_\_\_\_\_ contra el Acuerdo del JURAT D'EXPROIACIÓ DE CATALUNYA, Secció de Girona de fecha 23 de julio de 2019, que determinó el justiprecio de la finca sita en carrer Universitat de Montpelle \_\_\_\_\_ expropiada por el AJUNTAMENT DE GIRONA, en ejecución del ámbito PA-88-UNIVERSITAT DE CERVERA, aprobado definitivamente por Acuerdo de la CTU de Girona, el 29-6-2005, en la cantidad de 94.059,86 €, incluido el

premio de afección.

**2º.- DESESTIMAR** el recurso contencioso administrativo, interpuesto por el AJUNTAMENT DE GIRONA, contra el Acuerdo del JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA, Secció Girona, de fecha 6 de noviembre de 2019, con el que se desestimó el requerimiento previo formulado por el Ayuntamiento contra el Acuerdo del JEC de 9 de julio de 2019, que determinó el justiprecio de la finca sita en carrer Universitat de Montpeller, -, expropiada por el AJUNTAMENT DE GIRONA, en ejecución del ámbito PA-88-UNIVERSITAT DE CERVERA, aprobado definitivamente por Acuerdo de la CTU de Girona, el 29-6-2005, en la cantidad de 98.116,09€, incluido el premio de afección.

**2º.- IMPONER a la parte actora en cada uno de los respectivos procedimientos** las costas causadas en el mismo procedimiento, si bien limitadas a la cantidad total de 3.000€, por todos los conceptos.

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 este Oficio 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.