



## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** En fecha 17 de enero de 2020 tuvo entrada en la presente Sala de lo Contencioso Administrativo recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo del Jurado de Expropiación Forzosa de Cataluña, Sección Gerona, de 6 de noviembre de 2019, en virtud del cual se acuerda no atender el requerimiento formulado por el Ayuntamiento de Gerona y se ratifica el Acuerdo de 9 de julio de 2019 por el que se fija el justiprecio de 131.622,37 euros en el expediente número .....), relativo a la expropiación para la ejecución del PA-88 Universidad de Cervera, finca número ..... propiedad de D. ....

**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 dicte sentencia por la que se acordase el acuerdo impugnado y se fijase un nuevo justiprecio 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 contestó a la demanda, mediante escrito presentado el 18 de noviembre de 2020, en el que, tras alegar los hechos y los fundamentos de derecho que estimó oportunos, terminó suplicando se dictara sentencia desestimatoria del recurso contencioso-administrativo, confirmandose el acto administrativo impugnado, con expresa condena en costas a la parte actora.

**CUARTO.-** Por Auto de fecha 21 de enero de 2021 se acordó admitir la prueba en los términos mencionados en la resolución judicial. A continuación, se dio traslado a las partes por su orden para que formularan las conclusiones que estimasen pertinentes.

**QUINTO.-** Concluidas las actuaciones, se señaló para votación y fallo de este recurso el día 27 de septiembre de 2023, fecha en que tuvo lugar la deliberación y votación.

Siendo ponente del presente recurso la magistrada Ilma. Sra. D<sup>a</sup> Alicia Díaz-Santos Salcedo, quien expresa el parecer de la Sala.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Resolución impugnada y argumentos de las partes.

Por la representación de la parte actora se interpuso recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo del Jurado de Expropiación Forzosa de Cataluña, Sección Gerona, de 6 de noviembre de 2019, en virtud del cual se acuerda no atender el requerimiento formulado por el Ayuntamiento de Gerona el 23 de septiembre de 2019 y se ratifica el Acuerdo de 9 de julio de 2019 por el que se fija el justiprecio de 131.622,37 euros en el expediente número ..... relativo a la expropiación para la ejecución del PA-88 Universidad de Cervera, finca número ..... propiedad de D. ....

El Ayuntamiento de Gerona solicita la anulación del antedicho acuerdo y la fijación de un nuevo justiprecio de acuerdo con la valoración municipal o subsidiariamente de



conformidad con la valoración que establezca el perito judicial.

Impugna el acuerdo del Jurado de Expropiación con base en los siguientes argumentos:

1) En la valoración del Jurado de Expropiación no se ha acreditado que se haya visitado la finca, por lo que la valoración se habría hecho sin las comprobaciones necesarias.

2) La valoración del JEF no acredita si la superficie de los testimonios del estudio de mercado corresponde a la superficie construida del inmueble, a la superficie construida del inmueble más elementos comunes o a la superficie útil del inmueble, lo cual provoca una dispersión del valor.

3) En relación al valor de mercado del inmueble (método de comparación): en la homogeneización de las muestras obtenidas en el estudio de mercado la valoración del Jurado no ha considerado debidamente los coeficientes de equivalencia básica previstos en el art. 24 apartados e), d) y g) del Real Decreto Legislativo 1492/2011. En particular, se alega lo siguiente:

- La configuración geométrica de la parcela (art. 24.c) implicó la construcción de una vivienda en la que no todos los departamentos disponen de ventilación e iluminación directa del exterior, en cambio la configuración geométrica de las parcelas de las viviendas contenidas en el estudio de mercado del Jurado de Expropiación es muy diferente a la del objeto de la valoración por comportar ventilación e iluminación directa de todas las estancias que conforman cada una de las viviendas. Consecuentemente, el coeficiente de configuración geométrica aplicado a la homogeneización de las muestras del estudio de mercado de la valoración del Jurado debe ser inferior a 1.

- En cuanto a la tipología y parámetros urbanísticos básicos (art. 24.d) es diferente de la tipología de las viviendas de la muestra obtenida, pues la vivienda afectada de expropiación objeto de valoración se sitúa en planta piso con acceso directo desde de la calle a diferencia de las viviendas de las muestras obtenidas. Consecuentemente, el coeficiente de tipología y parámetros urbanísticos básicos aplicado a la homogeneización de las muestras del estudio de mercado de la valoración del Jurado también debe ser inferior a 1.

- En cuanto a la calidad de la edificación (art. 24 g): al ser una vivienda construida en el año 1930 es muy inferior a la de las muestras obtenidas en el estudio de mercado de la valoración del Jurado con las que se compara. Además, la vivienda objeto de valoración con su configuración actual, no puede obtener la cédula de habitabilidad de acuerdo con el Decreto 141/2012 sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, al no cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas preexistentes, construidas con anterioridad al 11 de agosto de 1984.

Por todo lo anterior, entiende el Ayuntamiento de Gerona la valoración del inmueble situado en la calle de la Universidad de Montpellier, número ..... ctuada por el Jurado de Expropiación de Cataluña contiene errores y omisiones por lo que su importe no corresponde al valor real de mercado de la finca objeto de expropiación y valoración

Frente a ello, el letrado de la Generalitat de Cataluña sostiene que los argumentos esgrimidos de contrario no consiguen acreditar ningún error por parte del Jurado de



Expropiación. Dado que se cuestionan criterios de valoración, la demandada recuerda la reiterada y consolidada doctrina del Tribunal Supremo sobre la presunción de acierto de los acuerdos de los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa y que no cabe aplicar automáticamente factores de corrección o localización.

## SEGUNDO.- Marco jurídico aplicable y resolución de la cuestión de fondo

En el presente supuesto, tratándose de suelo urbano edificado, resulta aplicable el art. 37.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que reza como sigue:

*"2. 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".*

Así, tal y como consta en los folios 95 a 99 del expediente administrativo, aplicando el Jurado de Expropiación el doble método valorativo previsto en el mencionado artículo 37.2, obtiene como valor del suelo por el método residual estático, la cantidad de 35.642,25 euros y mediante el método de comparación por tasación conjunta del suelo y de la edificación existente, alcanza la de 125.259,40 euros.

Siguiendo el precepto citado, el Jurado de Expropiación optó por esta última cantidad a la que suma el premio de afección (6.262,97 euros), resultando un total de 131.522,37 euros.

En consecuencia, a efectos de determinar el justiprecio, se adoptó el valor que resultaba de la aplicación del método de comparación.

Frente a ello, el Ayuntamiento de Girona en ningún caso acredita que los precios de valor de comparación del vocal técnico del Jurado (con base a su criterio técnico y experiencia) resulten erróneos, y, en consecuencia, no desvirtúa la presunción de acierto y veracidad de que goza el Acuerdo de precio justo.

En este punto, debe recordarse que, de conformidad con la doctrina del TS, los acuerdos de los Jurados Provinciales de Expropiación, conforme a una muy reiterada Jurisprudencia, gozan de una presunción de veracidad y acierto, derivada de su doble composición técnico-jurídica y de su permanencia y estabilidad para la determinación del justo precio, presunción que por su naturaleza "iuris tantum" puede ser combatida y revisada en vía jurisdiccional tanto en supuestos de notorio error material, o infracción de preceptos legales, como en aquéllos que se acredite una desajustada apreciación de los datos materiales, o cuando la valoración no esté en consonancia con la resultancia fáctica del expediente, siendo un medio idóneo al efecto, pero no el único, el informe pericial emitido en el proceso jurisdiccional con las garantías establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, por tener similares características de objetividad e imparcialidad que el acuerdo del Jurado, por lo que



en caso de discordancia entre ambos, los Tribunales pueden fijar el justiprecio siguiendo el dictamen emitido en autos valorado conforme a las reglas de la sana crítica.

Entre otras, la STS de 27 de noviembre de 2013 (recurso 1285/2011), resaltaba que *"la presunción de acierto de las resoluciones del Jurado de Expropiación no implica que el tribunal de instancia esté vinculado por la misma, ni que no pueda apartarse de su contenido cuando considere que no es ajustada a derecho, pues se trata de una presunción "iuris tantum", que puede desvirtuarse mediante prueba en contrario, fundamentalmente aunque no de forma exclusiva, por medio de la prueba pericial, lo que conecta muy especialmente con el deber de motivación de las sentencias."*

Por tanto, según esta jurisprudencia del Tribunal Supremo, dicha presunción de carácter "iuris tantum" puede ser desvirtuada en base a la prueba practicada en sede jurisdiccional, especialmente a través de la prueba pericial, que reúna los razonamientos necesarios para llevar a la Sala, a la hora de valorarla conforme a las reglas de la sana crítica, a la convicción de que por su objetividad y fundamentación es suficiente para demostrar el error de los informes emitidos por los técnicos de la Administración al efectuar su valoración.

En el caso de autos, la pericial aportada no sirve para desvirtuar la presunción del Jurado por cuanto ni siquiera se refiere a la finca objeto del presente procedimiento. La parte recurrente aporta, mediante la extensión de sus efectos, una prueba de carácter pericial contradictorio practicada en otro proceso y referida a una finca diferente. Por ello, la valoración no puede extenderse a la que ahora nos concierne ya que, como ya se argumentó en nuestra Sentencia de fecha 15 de febrero de 2023, la valoración de una finca concreta depende de múltiples circunstancias, entre ellas su superficie, situación respecto del vial o viales, altura y características varias, lo que en cada caso debe determinarse mediante una prueba específica y *ad hoc* para cada finca.

Finalmente, debe tenerse en cuenta que varios asuntos similares y con una demanda idéntica presentada por el Ayuntamiento de Girona han sido ya resueltos por esta misma Sección, así como también por la Sección Segunda de esta Sala.

Con la intención de ofrecer una respuesta coherente y ajustada a seguridad jurídica, cabe recordar lo ya expuesto por esta Sección en la sentencia de fecha 15 de febrero de 2023 (número de recurso 28/2020).

*"SEGUNDO. De manera constante viene declarando el Tribunal Supremo que los acuerdos de los jurados de expropiación gozan de una presunción de veracidad y acierto, firmemente apoyada en las condiciones de independencia y preparación que concurren en sus componentes, cuya selección combina el conocimiento del derecho con el de la realidad económica en la que de distintas maneras participan, siendo preciso para quedar destruida, como también profusamente se ha establecido por la jurisprudencia, que se demuestre el error o la inadecuación en que los mismos hayan podido incidir con arreglo a los elementos de juicio obrantes en el expediente administrativo, mediante la articulación en el proceso de una prueba eficaz.*

*Pues bien, en el presente caso, el elemento protegido jurídicamente por la presunción de acierto, que es el acuerdo del jurado, no ha sido objeto de una crítica seguida de la prueba correspondiente, dirigida a acreditar el error de apreciación en que hubiera podido incidir ni, por tanto, se puede aceptar que haya quedado desvirtuada la presunción de que*



goza, por lo que ha de entenderse correcto, desde el punto de vista jurídico, el justiprecio por el mismo realizado y atacado por una vía impugnatoria más bien peculiar.

Ello es así porque el ayuntamiento actor se ha limitado a aportar a estos autos, mediante la extensión de sus efectos, una prueba de carácter pericial contradictorio practicada en otro proceso y referida a finca diferente, por más que pudiese hallarse ubicada en el mismo edificio plurifamiliar conjunto que la de que aquí y ahora se trata, pero cuya valoración no puede extenderse, sin más, a esta, pues la valoración de una finca concreta depende de múltiples circunstancias, entre ellas su superficie, situación respecto del vial o viales, altura y características varias, lo que en cada caso debe determinarse mediante una prueba específica y *ad hoc* para cada finca.

De manera que, con los elementos de que la sala en este caso concreto dispone, se ha de rechazar la crítica al jurado contenida en la demanda, en primer lugar por no venir acompañada de elemento probatorio alguno (tampoco en cuanto a la negada visita de la finca por el vocal del jurado, que observa en su informe tratarse de un edificio de 1.930, muy degradado debido a su construcción, edad y falta de mantenimiento) y, en segundo término, si se observa que el propio jurado, con la presunción de veracidad que le asiste y que no ha quedado destruida, observa en su resolución que la valoración municipal se refiere sólo a la vivienda, no al suelo, por lo que vulnera la legislación vigente; que, al utilizar el método comparativo de mercado, no usa testigos de mercado, sino un valor estadístico de precios de vivienda de segunda mano que extrae del gremio de promotores, a los que aplica unos coeficientes de homogeneización, desconociéndose la calidad de las viviendas utilizadas para comparar; que valora a marzo de 2.018, cuando el expediente se inició en abril de 2.019, y que aplica al suelo la modificación puntual del planeamiento de 1.988, cuando debe considerarse la edificabilidad originaria".

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 incurrió 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 presenta recurso debe ser desestimado"*

En idéntico sentido, la Sección Segunda de esta Sala, entre otras, en la Sentencia de 21 de marzo de 2023, llega a la misma conclusión.

Por todo lo anterior, procede la desestimación del recurso.

**TERCERO.-** Visto el artículo 139.1 de la Ley jurisdiccional, y tratándose de un conflicto entre administraciones, no procede imposición de costas, pese al íntegro rechazo de



las pretensiones de la actora.

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

## FALLAMOS

1º.- **DESESTIMAR** el recurso contencioso administrativo, interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE GERONA contra el Acuerdo del Jurado de Expropiación Forzosa de Cataluña, Sección Gerona, de 6 de noviembre de 2019, en virtud del cual se acuerda no atender el requerimiento formulado por el Ayuntamiento de Gerona y se ratifica el Acuerdo de 9 de julio de 2019 por el que se fija el justiprecio de 131.622,37 euros en el expediente número ..... relativo a la expropiación para la ejecución del PA-88 Universidad de Cervera, finca número .., propiedad de D. .... garita, CONFIRMANDO el acuerdo impugnado.

2º.- Sin imposición de costas

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, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN: Leída y publicada la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada



Ponente, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su pronunciamiento. Doy fe.

