



Roj: **STSJ CAT 7339/2022 - ECLI:ES:TSJCAT:2022:7339**

Id Cendoj: **08019330032022100458**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Barcelona**

Sección: **3**

Fecha: **08/07/2022**

Nº de Recurso: **1559/2020**

Nº de Resolución: **2726/2022**

Procedimiento: **Recurso ordinario**

Ponente: **MARIA LUISA PEREZ BORRAT**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN TERCERA

En aplicación de la normativa española y Europea de Protección de Datos de Carácter Personal, y demás legislación aplicable hágase saber que los datos de carácter personal contenidos en el procedimiento tienen la condición de confidenciales, y está prohibida la transmisión o comunicación a terceros por cualquier medio, debiendo ser tratados única y exclusivamente a los efectos propios del proceso en que constan, bajo apercibimiento de responsabilidad civil y penal.

Recurso ordinario de Sala núm. 1559 /20 y de la Sección Tercera núm. 189/20

Parte actora AJUNTAMENT DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Parte demandada: JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA - Secció Barcelona / GIPE 1949, S.L.

SENTENCIA nº 2726/2022

Ilmos Sres:

PRESIDENTE

D. Manuel Táboas Bentanachs

MAGISTRADOS

D. Francisco López Vázquez

D^a. María Luisa Pérez Borrat

En Barcelona, a ocho de julio de dos mil veintidós.

LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA (SECCIÓN TERCERA), constituida como figura al margen, ha pronunciado EN NOMBRE DE S.M. EL REY esta sentencia para resolver el recurso ordinario arriba referenciado interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS, representado por el Procurador de los Tribunales D. IGNACIO DE ANZIZU PIGEM y asistido por el Abogado D. Roger Comas Fradera, contra la Administración demandada, el JURADO DE EXPROPIACIÓN DE CATALUÑA - SECCIÓN BARCELONA, actuando en nombre y representación de la misma el/la Abogado de la Generalitat de Catalunya y contra la entidad GIPE 1949, S.L. representada por el Procurador de los Tribunales D. VICTOR VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ, asistida por el/la Abogado/a D./D^a M. Corcoba Fernández.

Ha sido Ponente la Magistrada Ilma. Sra. D^a. María Luisa Pérez Borrat quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO: La parte actora, debidamente representada y asistida, interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución objeto de recurso dictada por la Administración demandada que se especificará en el primer fundamento de la presente.

SEGUNDO. - Acordada la incoación de los presentes autos, se les dio el cauce procesal previsto por la Ley de esta Jurisdicción. Las partes despacharon demanda y contestación, respectivamente, dentro del plazo y con los requisitos legales suplicando la anulación de los actos objeto del recurso y la desestimación de éste, según el caso, y articularon las demás peticiones que tuvieron por conveniente, en los términos que aparece en los mismos.

TERCERO. - Se continuó el proceso por los trámites legales, en los términos que resulta de las actuaciones.

CUARTO. - Se señaló para votación y fallo de este recurso, si bien por un error informático se hizo constar como fecha del señalamiento el 22 de junio cuando la fecha correcta es el 23 de junio, lo que se rectifica a todos efectos.

QUINTO. - En la sustanciación de este recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Objeto del recurso contencioso-administrativo y posición de la parte demandante

La parte actora impugna en este proceso el Acuerdo del Jurat d'Expropiació Forçosa de Catalunya, Secció Barcelona, de 11 de febrero de 2020, en virtud del cual se fija el precio de dos fincas de la calle Baix Riera 13b, de Les Fonts de Sant Quirze del Vallès, en relación con el expediente de justiprecio 17082/19.

Señala que el suelo objeto de este recurso, con una superficie de 618 m², que no está edificado y tiene fachada, por el Suroeste, con la calle "Baix Riera", con el Sur limita con la Riera de Rubí. Se trata de suelos inundables que están situados junto a la Riera, según fotografía indexada.

El Ayuntamiento cuestiona el precio justo fijado por el JEC y considera que debe fijarse en 83.742,31 euro., incluido el 5% del premio de afección. No obstante, ha procedido a consignar a favor del expropiado el importe respecto del que no disienten las partes y que corresponde con la cantidad que resulta de la hoja de aprecio presentada por el Ayuntamiento (39.209,13 euros). Por otra parte, respecto de su hoja de aprecio, el Ayuntamiento postula una corrección del mismo, a partir del informe técnico que aporta como prueba Documental privada que ha calculado el coeficiente de edificabilidad en 0,30 m²st/m²s y ha fijado el valor unitario del suelo en 430,18 euros el m².

Seguidamente analiza la valoración económica llevada a cabo por el Jurado de Expropiación en función de los siguientes parámetros:

(i) Fecha de inicio del expediente: 2 de mayo de 2019 (cuando la propiedad aportó su hoja de aprecio para iniciar el expediente de expropiación por ministerio de la ley).

(ii) Superficie de la finca expropiada: 618m².

(iii) Aprovechamiento urbanístico: 1,1735 m²sostre/m² sòl, resultante del ámbito espacial homogéneo adoptada en el que se halla la finca en cuestión (que engloba suelos calificados de 1^a, 2^a, 2b, 2b*, 3^a y 3b2) que va desde el término municipal de Terrassa, la Riera de Rubí, el Passeig de la Ribera y el sistema ferroviario, según consta en la valoración del Jurado (pags. 13 a 16 del Acuerdo).

(iv) Valor de repercusión: el Jurado lo calcula, de acuerdo con el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, conforme a la fórmula ($VS = (Vv / K)$), obteniendo un valor de repercusión de 428,98 euros/m²st (cuadro del folio 15 del Acuerdo).

(v) Valor del suelo expropiado, que es el producto entre el rendimiento (valor de repercusión) y el aprovechamiento referido a la superficie. La valoración que acoge el JEC es el siguiente: 725,22 m²st x 428,98 euros/m² = 311.104,88 euros.

A este valor se añade, conforme al art. 47 de la LEF, el 5% de afección: 15.555,24 euros), lo que da un total de: 326.660,12 euros, justiprecio que impugna la Administración recurrente.

Motivos de crítica de la Resolución del Jurado:

1. Sobre la fecha de inicio del expediente: frente a la posición del JEC que acoge la fecha de presentación de la hoja de aprecio por la propiedad (aquí el 2 de mayo de 2019), sostiene que ha de tomarse en consideración la de un año desde la formulación de la advertencia, fecha que determina la normativa aplicable. En este caso, tal fecha se situaría en el 25 de noviembre de 2017 porque la advertencia tuvo lugar el 25 de noviembre de

2016 (invoca la Sentencia de la Sección Segunda del TSJ de Cataluña, nº 594/2011, de 14 de julio -recurso 423/2008).

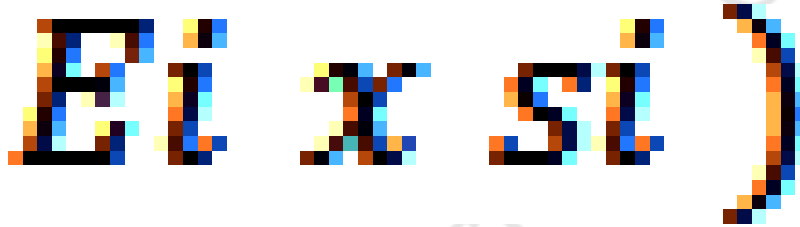
2. Sobre la superficie expropiada no existe controversia.

3. Sobre la edificabilidad aplicable: el JEC considera aplicable el índice de edificabilidad de 1,1735 m²sostre/m²sòl, resultante del ámbito espacial homogéneo adoptado en que se halla la finca (ámbito que engloba los ámbitos calificados dichos más arriba, de 1^a, 2^a, 2b, 2b*, 3^a y 3b2) que va desde el término municipal de Terrassa, la Riera de Rubí, el Passeig de la Ribera y el sistema ferroviario y que el JEC ampara en el art. 21 y 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (pág. 10 del Acuerdo).

El Jurado considera que, para determinar la edificabilidad media del ámbito, debe atenderse a cada una de las calificaciones de zonas con aprovechamiento contempladas en el mismo. La fórmula antes citada permite ponderar el aprovechamiento asociado a cada una de las claves de aprovechamiento del ámbito para obtener de esta manera la edificabilidad equivalente al uso mayoritario. Concluye que se ha de considerar suelo calificado como sistemas (24.187,26 m²) menos el que no está efectivamente destinado a ello. Excluye, en consecuencia, la superficie de la parcela de autos así como de la 9778107DF1997N, de 111m², al no estar ambas destinada efectivamente a sistemas.

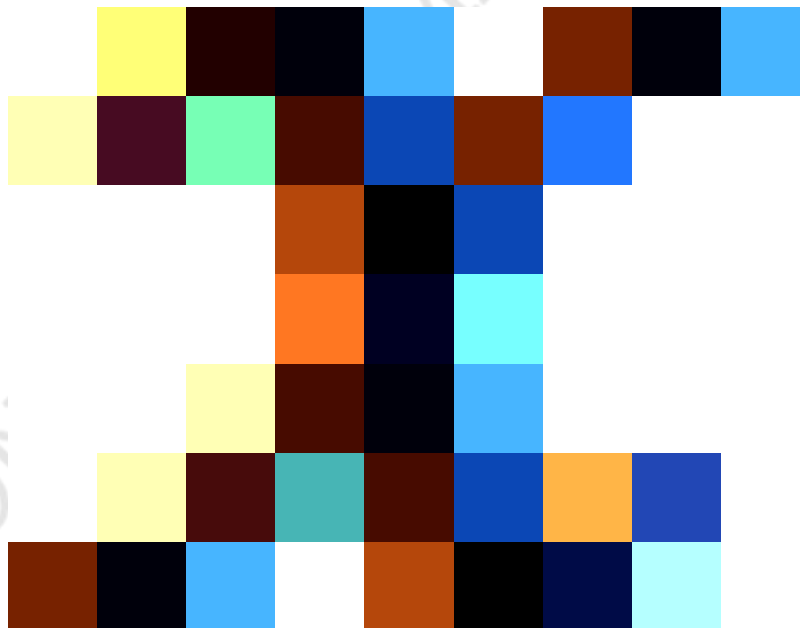
De este modo, aplicando la fórmula $SD = 24.187,26 \text{ m}^2 - 958 \text{ m}^2 - 111 \text{ m}^2 = 23.118,26 \text{ m}^2$.

Tomando como tipología de referencia la vivienda entre medianeras y como el (



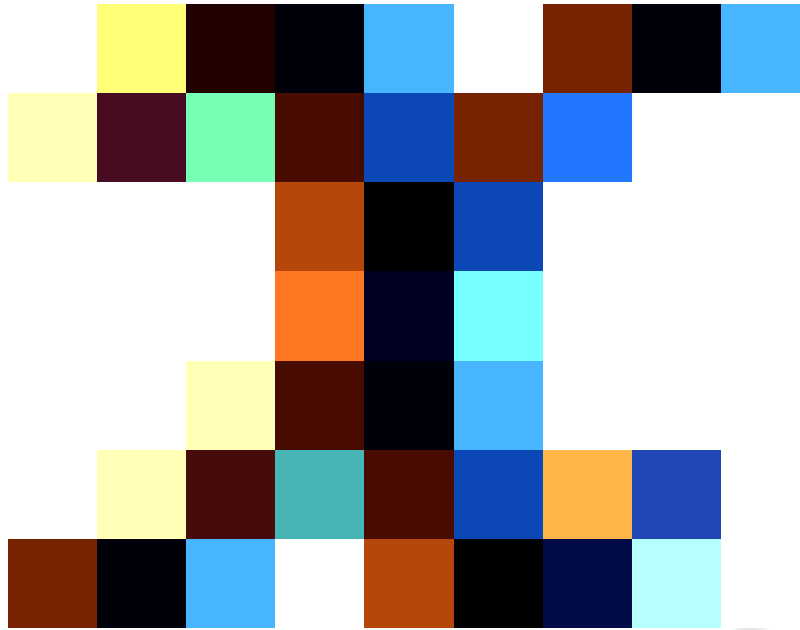
es el techo edificable para cada tipología:

EM = (medianeras: 29.429,38 m²st



428,98 euros/m² / 428,98 euros/m²)

+ (aislada: 6.732,81 m²st



91,32 euros/m² / 428,98 euros/m²)

49.415,m² - 23.118,26 m²

EM = 29.429,38 m²st + 1433,26 m²st / 26.297,63 m²sòl = 1,1735 m²st/m²sòl.

Impugna dicha valoración al considerar que el ámbito espacial homogéneo tomado en consideración por el JEC no se ajusta a Derecho, porque ha acogido calificaciones urbanísticas de un ámbito de ordenación, intensidad y configuración totalmente diferente, a aquel en el que se halla el suelo objeto de expropiación. Por lo tanto, rechaza el coeficiente de edificabilidad de 1,1735 m²st/m²s, al suelo objeto de expropiación.

4. Cuestiona la interpretación que se hace de la Circular del Catastro de 12 de abril de 2004, que establece por defecto una edificabilidad de 0.20 m²st/m²s a falta de asignación de techo por el planeamiento no se entiende aplicable a las valoraciones a efectos expropiatorios. Ahora en el recurso aplica una edificabilidad de 0,30 m²st/m²sòl.

El Ayuntamiento calcula la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipología es incluido el terreno de referencia por la ordenación urbanística.

En aplicación del art. 21 del Real Decreto [Legislativo] 7/2015 que considera que el aprovechamiento medio donde se encuentra la finca es de 0,30 m²st / m²s. Aporta como anexo único el informe técnico de valoración emitido por Dr. Arquitecto (Sr. Demetrio), de 13 de octubre de 2020, que explica cuál es el ámbito espacial, parámetro a tener en cuenta en primer lugar para determinar edificabilidad de la parcela objeto de expropiación.

5. Sobre esta cuestión, la determinación del ámbito espacial homogéneo, argumenta lo siguiente:

De acuerdo con el art. 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, se considera que la parcela tiene la consideración de suelo urbanizado, pero no tiene edificación asignada por lo que ha de definirse el ámbito espacial homogéneo al que pertenece y hallar dicha edificabilidad media del ámbito para saber la edificabilidad de dicho suelo no edificado.

a) La finca se halla en una hilera de casas unifamiliares que lindan con la Riera de Rubí y con la calle Baix Riera. La hilera de casas corresponde a un ámbito espacial homogéneo por sí solo porque mayoritariamente son viviendas unifamiliares y tienen calificación urbanística 2b de renovación. Se trata de una hilera de casas y parcelas de dimensiones y tipología similares con vinculación tipológica entre ellas que han quedado comprendidas en el ámbito de la Riera de Rubí y la c/ Balx Riera.

b) En cambio, el perito señala que las parcelas situadas al otro lado de la c/ Riera Baixa responden a otro tipo de ordenación y configuran otro ámbito espacial homogéneo. En dicha manzana hay una mayor presencia de viviendas plurifamiliares, aunque también hay las unifamiliares. La calificación de estas casas, según el planeamiento, es 1a y 3^a. Significa que las parcelas situadas al otro lado de c/ Baix Riera, tiene una vinculación con el casco urbano del municipio. En dicha hilera hay una combinación de edificaciones unifamiliares y plurifamiliares. Las construcciones tienen mayor altura y una mayor densidad edificatoria.



c) En base a dichas premisas, el perito concluye que existe una diferencia tipológica entre ambos lados de la c. Baix Riera; que la hilera de viviendas en la que se halla la finca a expropiar es menos densa, con edificaciones unifamiliares, de menor altura que la hilera que se halla al otro lado de la c. Baix Riera, con una configuración relacionada con el caso urbano del municipio (imagen de la pág. 10 del dictamen pericial) por lo que delimita el alcance del ámbito espacial homogéneo a partir de la delimitación de la zonificación del planeamiento, considerando que no incluye toda la zona con la clave 2b, que es la aplicable al lado de la hilera donde se halla la finca a expropiar, según plano que reproduce y que contrasta con la delimitación del ámbito espacial homogéneo que defiende el JEC, también reproducido, sin -considera- ninguna clase de justificación porque incluye en el ámbito espacial homogéneo una barrera importante de suelos con delimitaciones diferentes [claves 1a, 2a, 2b*, 3b2, P, D, (De, Dc-Ds, Ds)].

En definitiva, considera que el perito delimita el ámbito espacial homogéneo de forma rigurosa, detallando las características urbanísticas de la finca y su entorno justifica la adopción del ámbito finalmente escogido.

d) En relación con el valor del suelo, considera que ha de tomarse consideración que se trata de terrenos situados en zona inundable, por lo que está sujeto a los requisitos del art. 9 del Real Decreto 849/1986, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en su versión vigente al tiempo de valorarse el suelo a expropiar.

6. Como corolario, circunscribe la controversia: (i) la discrepancia básica con el JEC es la definición del ámbito espacial homogéneo que ha tenido en cuenta el Acuerdo impugnado para determinar cuál es el coeficiente de edificabilidad aplicable a suelos de referencia porque, el Ayuntamiento defiende que para la delimitación han de incluirse todas las casas que se encuentran en el mismo lado de la calle y que tienen la misma calificación urbanística y apoya esta delimitación, adicionalmente, a partir de la "Zona de Flux Preferent" que afecta, precisamente, al frente edificatorio que se incluye en el ámbito espacial homogéneo delimitado por el Consistorio.

7. Frente a ello, el JEC extrae el coeficiente de edificabilidad a aplicar al suelo objeto de expropiación a partir de una delimitación del ámbito espacial homogéneo que integra construcciones que se encuentran en la otra parte de la calle, que alcanza diversas zonas urbanísticas, con una heterogeneidad manifiesta tanto de tipologías como de intensidades. Por si esto no fuera suficiente, parte de los suelos que alcanza el ámbito espacial homogéneo definido por el JEC es encuentran integrados en la "Zona de Flux Preferent" y la otra parte no.

8. Concluye que la valoración del JEC está muy alejada del valor de mercado, por lo que dicha valoración no es conforme a Derecho y comporta un enriquecimiento del particular a costa de la Administración, vulnerando el principio de justa distribución de beneficios y cargas que positivizan nuestras leyes urbanísticas y es aplicable al caso de autos, porque en ningún caso la aplicación de la expropiación para obtener sistemas y dotaciones públicas, sin previa delimitación de un ámbito o polígono de actuación, puede conducir al incumplimiento del principio de reparto de beneficios y cargas, provocando un distinto tratamiento de los propietarios del suelo, ya que el propietario que ve afectada su finca por un procedimiento expropiatorio no puede verse beneficiado frente a otros propietarios que han sido incluidos en un determinado ámbito a efectos compensatorios o de reparcelación (STC 166/1986 y STS de 1 de febrero de 2005, RJ 2005, 2323).

Por todo ello, solicita que se declare que (i) la Resolución impugnada, dictada por el Jurat d'Expropiació de Catalunya, Secció Barcelona, correspondiente al expediente núm. 17082-19 no se ajusta a Derecho; (ii) que se anule dicha Resolución, dejándola sin efecto ni valor; (iii) que se determine que el precio justo correspondiente a la expropiación de la finca de referencia c) Baix Riera 13b, Les Fonts, en un importe de 83.742,31 euros que incluye el 5% del premio de afección, de acuerdo con la prueba pericial aportada y (iv) que se condene al JEC a las costas de este proceso.

SEGUNDO: Posición de la parte demandada

2.1 La Generalitat de Catalunya se opone al recurso, partiendo de que estamos ante una expropiación forzosa por ministerio de la Ley, de acuerdo con lo establecido en el art. 114 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, pues el PGOU de Sant Quirze del Vallés califica la finca afectada por el procedimiento expropiatorio como "Places i Passeigs (clau P)", que forman parte del sistema de espacios libres y serán de titularidad pública. Delimita el objeto de expropiación, dejando constancia de la coincidencia entre las partes sobre la superficie de 618m² (finca 2) y la exclusión de la finca 1, de superficie 340 m² de superficie, que nunca ha sido incorporada al catastro como parcela privada, al estar vinculada a los márgenes de protección de la Riera.

Sostiene que el Acuerdo del JEC está suficientemente motivado y justificado al explicitar los hechos, fundamentos de derecho y criterios que le han llevado a la valoración del precio justo, ahora cuestionada, siendo racional, suficiente y conforme al art. 35.1 de la LEF (STS de 4 de abril de 2002). Recuerda que la Resolución se apoya en la voluntad y conocimientos de los miembros del JEC que les permite adoptar



una decisión de calidad y con garantías, al estar ante miembros que gozan de especialidad y calificación profesionales (STS de 19 de julio de 1999, RJ 1999, 8309).

La motivación, en este caso, es suficiente y permite a las partes interesadas comprender cuáles han sido los elementos fácticos, jurídicos y criterios aplicados, cumpliendo con los cánones fijados en el art. 54 de la Ley 39/2015 (SSTC, de 16 de junio de 1982 y 11 de diciembre de 1997 y SSTS, de 17 de abril de 1962, Ar. 2281).

En cuanto a la fecha de la valoración, que se cuestiona por la actora (25 de noviembre de 2017 / 2 de mayo de 2019) es irrelevante en cuanto a la normativa aplicable porque es la misma (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, como viene a reconocer la adversa).

Pone de relieve la contradicción en aplicar el índice de edificabilidad equivalente a $0,20m^2st/m^2sòl$ en la hoja de aprecio y, ahora, fijarlo en $0,30m^2st/m^2sòl$, la cual brota de considerar en ámbito espacial homogéneo exclusivamente circunscrita a la finca afectada, excluyendo el verdadero ámbito espacial al que corresponde, cuando este no es el verdadero ámbito espacial homogéneo que quiso regular el legislador.

El Acuerdo del JEC, en cambio, parte de las previsiones del art. 37.1 del RDL 7/2015, ya que se trata de suelo urbanizado no edificado donde los terrenos no tienen asignada una edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística. El JEC explica que, de acuerdo con el art. 21.3 del RDL 7/2015, se considera la finca a expropiar como suelo urbano consolidado en situación básica de suelo urbanizado, lo que determina que el valor de expropiación sea el que resulta del art. 37.1 del mismo texto legal, en relación con el art. 20.3 del Real Decreto 1492/2011.

Por otra parte, sostiene que la técnica de valoración catastral de la Circular del Catastro no es aplicable a las valoraciones con finalidad expropiatoria. La valoración del perito en la hoja de aprecio no definió ningún ámbito espacial homogéneo sino que aplicó a la parcela de autos la edificabilidad de $0,20m^2st/m^2sòl$, prevista en la ponencia catastral para zonas verdes situadas en ámbitos donde el uso residencia no es el predominante y cuando el planeamiento no atribuye aprovechamiento a los inmuebles que conforman aquel uso predominante.

En el dictamen de parte, que aporta con la demanda, se defiende un índice de edificabilidad de $0,30m^2st/m^2sòl$, pero tampoco tiene en cuenta que la técnica de valoración catastral no es aplicable cuando se trata de fijar el justo precio en una expropiación, olvidando el art. 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, no establece ningún mecanismo de homogeneización. En consecuencia, considera que el aprovechamiento aplicado por el JEC se ajusta a Derecho.

Sobre la delimitación del ámbito espacial homogéneo, cuya noción aparece por primera vez en la Ley 8/2007, surge con el fin de apaciguar los problemas que se planteaban al determinar el valor de los terrenos urbanos o urbanizados sin aprovechamiento que se expropiaban y evitar discriminaciones injustas para los propietarios de los terrenos, por ejemplo, calificados de parques públicos, cuando estos contribuyeron a que aumentara el valor de las fincas edificables de su entorno, razón por la que se aprobó el art. 37.1, quedando definido este concepto en el art. 20.3 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Defiende la aplicación al caso de la fórmula del art. 21 del Real Decreto 1492/2011, y sus vectores que permite ponderar el aprovechamiento asociado a cada una de las claves (11) con aprovechamiento del ámbito para obtener de esta manera la edificabilidad equivalente del uso mayoritario, según consta detallada en su contestación la edificabilidad y las superficies correspondientes a cada una de las calificaciones del ámbito que constan en el cuadro correspondiente, de las que resulta un superficie de $49.415,89m^2$ y edificabilidad $36.162,19m^2$.

La edificabilidad se ha obtenido a través del coeficiente de edificabilidad neta establecido para las zonas 3a y 3b2 sobre la superficie correspondiente y a través de la cuantificación del techo máximo edificable para el resto de zonas.

En este caso, las seis calificaciones diferentes que conforman el suelo con aprovechamiento del ámbito homogéneo responden, en realidad, a dos tipologías de vivienda: (i) vivienda unifamiliar entre medianeras de planta baja y dos pisos o planta baja, planta piso y bajocubierta y (ii) vivienda unifamiliar aislada en parcela pequeña (3ª) o mediana (3b2).

La Administración manifiesta que haciendo un estudio de mercado no se consideró que ambas tipologías presentasen diferencias significativas a nivel de producto inmobiliario. Aunque se contempla la existencia de vivienda plurifamiliar, este no es el uso dominante en ninguna de ellas, de acuerdo con la normativa urbanística que las regula. Consta el resumen de calificaciones a efectos de la valoración y el resumen de las dos tablas (de las que resulta el valor unitario medio, de 1.923,00 euros/m², para las viviendas unifamiliares entre medianeras [claves 1a , 2a, 2b y 2b*] y el valor unitario medio, de 2.136,59m², para las viviendas unifamiliares aisladas [claves 3ª y 3b2] basadas en dos estudios de mercado anexados que se reproducen en la demanda, ya que el



art. 22 del Real Decreto 1492/2011, no establece ningún mecanismo de homogeneización pues, por un lado, considera que las muestras han de ser significativas estadísticamente, y, por otra, que no se trata de estimar el valor de sustitución de un inmueble determinado, del que se ocupa el art. 24 del Reglamento (al que se remite la valoración aportada).

Como no existía un inmueble determinado a sustituir, serían de aplicación los coeficientes que ponderasen la diferencia de valor entre una muestra de segunda mano y la obra nueva y, si procediese, la medida de la parcela y aquellas características constructivas que se alejasen de las partidas que conforman el coste de construcción adoptado. El JEC únicamente optó por establecer un coeficiente de homogeneización entre la vivienda usada y la de obra nueva (1,23) de acuerdo con el coste para ambas tipologías informado por la Generalitat de Catalunya en el trimestre de referencia para la comarca del Vallès, ya que como no había suficientes muestras significativas de obra nueva en la localidad, no se disponía de este dato a nivel local.

Se descartó la aplicación de ningún otro coeficiente homogeneizador para que la medida de la parcela fuera coherente con las del entorno y que el coste de la construcción se establecería en atención a la tipología de las que presentasen las viviendas de la zona.

Se calculó para las viviendas unifamiliares entre medianeras y viviendas unifamiliares aisladas el valor en venta, el coeficiente, y el coste de la construcción. Para las viviendas entre medianeras, se adoptó la media del coste de la construcción establecido para las tipologías (vivienda unifamiliar sencilla de dos plantas entre medianeras y vivienda unifamiliar sencilla de 1 planta entre medianeras porque estas respondían al producto inmobiliario dominante en el estudio de mercado. Para las viviendas unifamiliares aisladas se adoptó el coste de la construcción establecido por la tipología "Chalet Normal".

A estos costes de construcción se añadió el coste de honorarios y otros gastos necesarios para la promoción inmobiliaria a excepción del coste de publicación.

Se aplicó, igualmente, el art. 22.2 (VRS para unifamiliar entre medianeras y VRS para unifamiliar aislada) y el art. 21 del Real Decreto 1492/2011 (edificabilidad mediana del ámbito espacial homogéneo), para obtener como resultando un índice de edificabilidad equivalente a 1,1735 m²st/m²sòl.

Seguidamente defiende que la valoración que presentó la actora ante el JEC no se ajustaba a los métodos valorativos establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, ni al Real Decreto 1492/2011.

Por lo demás, también cuestiona que la demandante pretenda la nulidad del Acuerdo del JEC porque su valoración no coincida con la que presenta la actora en virtud de un dictamen pericial. Con su procedencia no se impugna la valoración realizada por el Jurado sino que se pretende convencer al Tribunal de la idoneidad de su valoración, posición de parte.

Invoca la jurisprudencia que descarta las valoraciones mediante informes de parte, unilaterales, que no reúnen las garantías de imparcialidad y contradicción necesarias para reconocerles relevancia probatoria en orden a desvirtuar la presunción de legalidad y acierto de las valoraciones de los Jurados de expropiación, dada su reconocida competencia y la formación técnica de sus miembros (SSTS de 16 de octubre de 1993 y 29 de enero y 26 de marzo de 1994, así como STSJ de Cataluña, Sentencia núm. 1042/2005, de 16 de septiembre y nº 296/2008, de 4 de abril, rca 332/04). En definitiva, los informes de parte no disfrutan de una presunción de imparcialidad por lo que no pueden prevalecer sobre las valoraciones de los Jurados de Expropiación que gozan de una presunción iuris tantum de validez y acierto por la imparcialidad de sus miembros, su competencia y las condiciones de garantía y objetividad con que se presentan.

Por todo ello, solicita que se desestime el recurso.

2.1 La entidad GIPE 1949, S.L. hace suya la contestación de la demanda de la Generalitat de Cataluña, JEC, y se adhiere en su totalidad a los hechos, fundamentos y pretensiones que se incluyen en la misma.

Solicita que se le tenga por adherido en su integridad a la contestación de la demanda y a sus peticiones.

TERCERO: Resolución de la controversia

Para resolver la controversia, deben tenerse en cuenta los siguientes hechos:

9. La Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona (CTUB), aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Sant Quirze del Vallès (POUMSQV) en fecha 22 de marzo de 2000. El POUM fue publicado íntegramente junto con las normas urbanísticas de dicho planteamiento general en el DOGC de 11 de mayo de 2000.

(i) La CTUB, en fecha 22 de noviembre de 2005, dio conformidad al Texto Refundido de las NNUU del planeamiento general del municipio, procediéndose, posteriormente, a la publicación del Acuerdo y del Texto Refundido en el DOGC de 11 de enero de 2006.

(ii) De acuerdo con dicha normativa, el suelo correspondiente a la calle Baix Riera núm. 13.b de Les Fonts del municipio de Sant Quirze del Vallès (parcela catastral de autos 9778108DF1997N0001OZ) fue clasificado como suelo urbano y calificado con la clave "P", propia del sistema urbanístico de espacios libres de titularidad pública, con destino a " *places i passeigs*".

(iii) El suelo está integrado en la finca registral 2099, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 4 de Sabadell, volumen 1170, libro 48 de Sant Quirze del Vallès, folio 193. Según descripción registral tiene una superficie de 958 m², si bien está compuesta de dos porciones, una de 340m² que se encuentra ubicada dentro del polígono de porción urbanística "PAU-1" delimitado por el POUM y que no es objeto de este proceso, quedando la finca de autos de 618 m².

(iv) La entidad codemandada, propietaria de la finca, efectuó la advertencia prevista en el art. 114 del Decreto Legislativo 1/2010, mediante escrito que tuvo entrada en el Ayuntamiento demandante el 25 de noviembre de 2016 (folio 74 del EA).

(v) La propiedad formuló ante el Ayuntamiento la hoja de aprecio por importe de 871.000,00 euros, el 2 de mayo de 2019.

(vi) El 12 de noviembre de 2019, el expediente administrativo tuvo entrada en el JEC, Sección Barcelona, para su valoración y resolución.

(vii) El 14 de enero de 2020, el Ayuntamiento demandante presentó su hoja de aprecio, incorporado al expediente de precio justo núm. 17082/19. Valoró el suelo afectado en 39.209,13 euros.

(viii) Finalmente, en el Acuerdo del JEC fijó el precio justo del terreno en 326.660,12 euros, acto objeto de este recurso.

Como pone de relieve la parte actora en su escrito de conclusiones, no existe discrepancia ni sobre la superficie expropiada (618 m²) ni sobre la aplicación del método contenido en la fórmula $Vs = (Vv / K - Vc)$.

Existe disconformidad en relación con la fecha en que se inicia el procedimiento expropiatorio; el índice de edificabilidad aplicable; la relevancia sobre el hecho de que los suelos de referencia sean inundables al estar ubicados en la " *Zona de Flux Preferent*" de la Riera Rubí y su incidencia en el ámbito espacial homogéneo.

3.1 Respecto a la fecha en que se inicia el procedimiento expropiatorio debemos partir de que estamos ante una expropiación por ministerio de la ley (art. 114 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto). Hay que descartar la posición mantenida por el Ayuntamiento, que lo sitúa al año siguiente de la advertencia porque, como nos dice la STS, de 27 de marzo de 2001 (RJ\2001\2667) " *el inicio del expediente de justiprecio se materializará mediante la presentación de la correspondiente hoja de aprecio (entre otras, sentencia de 25 de mayo de 1993, recurso núm. 11217/1990)* .

La incoación del expediente expropiatorio tiene lugar, pues, por ministerio de la ley, sin otro requisito que la presentación por parte del expropiado de la oportuna hoja de aprecio ante el Ayuntamiento. Esta presentación es el elemento que desencadena la iniciación del expediente expropiatorio. (...) No es el Jurado de Expropiación el que acuerda la iniciación del expediente de justiprecio, sino que éste tiene lugar "ope legis" (por ministerio de la Ley) mediante la presentación de la hoja de aprecio ante el Ayuntamiento". Luego, en este caso, el inicio del expediente se sitúa en el 2 de mayo de 2019.

Por lo demás, esta cuestión que sin duda tiene efectos jurídicos, carece de relevancia en cuanto a la normativa aplicable que es el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

3.2 Respecto al índice de edificabilidad aplicable, debe tenerse en cuenta que estamos ante una finca clasificada en el POUM como suelo urbanizable no edificado donde los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado para la ordenación urbanística y que está calificada como " *Places i passeigs*", "clave P" que forma parte del sistema de espacios libres.

El art. 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015, que regula la valoración en el suelo urbanizado, dispone:

"1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido .

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, establece en su art. 20 las reglas para determinar el uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

Conforme al apartado 1º, se " *considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler*".

No obstante, "[s]i los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, **se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido**. A tales efectos, **se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo** " (apartado 3º).

Además, de " *la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista*" (apartado c).

Esta es la normativa aplicable para determinar el índice de edificabilidad aplicable a efectos de valoración en el expediente de autos vinculada a la también cuestionada determinación del ámbito espacial homogéneo.

La actora pretende que se reduzca dicho ámbito a las edificaciones existentes en el mismo lado en que se sitúa la finca expropiada de la calle Baix de la Riera, delimitando el ámbito espacial homogéneo por los límites físicos Riera de Rubí y calle Baix de la Riera.

Por el contrario, la Generalitat y la propiedad delimitan un ámbito espacial homogéneo en los términos que resulta del Acord del JEC, esto es, limita por el norte con el término municipal de Terrassa; por el este con la Riera de Rubí; por el Sur, con el Paseo de la Riera y por el Oeste con el sistema ferroviario.

Debe descartarse, en primer lugar, la falta de motivación de la determinación del ámbito espacial homogéneo en el Acuerdo del JEC, pues se explica suficientemente la razón por la que escoge tal delimitación (teniendo en cuenta que el art. 22 del Real Decreto 142/2011 no establece ningún mecanismo de homogeneización). Significa que existen unos límites físicos y/o jurídicos que permiten diferenciar la zona de su entorno. Con independencia de la situación fáctica, el límite con otro término municipal es un límite jurídico porque está regulado por otras normas de planeamiento. El sistema ferroviario, la riera y el paseo de la Riera son también límites físicos y jurídicos a los efectos que ahora interesan. El límite acogido por el JEC no es artificioso, sino que atiende a un entorno de referencia con coherencia y singularidad urbanística, pues el barrio está situado en una zona donde predominan las viviendas o casas unifamiliares, por lo que ésta es la tipología aplicada.

En consecuencia, se considera razonable el ámbito espacial homogéneo así como el índice de edificabilidad aplicado por el JEC que no ha sido desvirtuado ni por la prueba pericial aportada por el Ayuntamiento, que parte de otros criterios que no han conseguido destruir la presunción de legalidad y acierto del jurado. En cuanto a la pericial judicial, tampoco sirve en este proceso en la medida en que no se limita a la finca de autos, sino que acoge también la otra finca que no está en liza, y su resultado es muy superior al precio del inmueble reconocido por el JEC.

La cuestión de si ha de tomarse o no consideración que la finca se encuentre en una Zona inundable debe también rechazarse porque se ha acudido al art. 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015 que obliga, a efectos expropiatorios, a acudir al ámbito espacial homogéneo.

El Acuerdo del JEC no contraviene la jurisprudencia que cita la parte actora. A estos efectos, invoca la STS de 20 de marzo de 2018, RJ 2018, 1374, que exige que se atienda al "ámbito espacial homogéneo" y la STS de 27 de enero de 2017, RJ 2017, 563, que sigue la misma línea.

El ámbito espacial homogéneo es un concepto jurídico indeterminado. Para definirlo o configurarlo ha de estarse al uso y la tipología, dentro del mismo, es decir, ha de estarse a cada caso.

El concreto ámbito espacial que reúne las condiciones para su configuración se hace con abstracción tanto de los criterios espaciales que utiliza la normativa catastral e incluso la urbanística, pues toma como



referencia el art. 20.3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, conforme al que se entiende por ámbito espacial homogéneo "la zona del suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo".

Como resulta de los planteamientos de las partes, la cuestión jurídica aquí controvertida no es si debe o no atenderse al ámbito espacial homogéneo, sino cuál ha de ser, en este caso concreto, la delimitación de dicho ámbito espacial homogéneo, cuestión en la que la Administración goza de un cierto margen de discrecionalidad quedando obligada a motivar la razón por la que escoge uno u otros límites, lo que, como se ha dicho está suficientemente justificado y no ha sido desvirtuado por prueba alguna en autos.

Rechazada pues la reducción del ámbito espacial homogéneo, deben también descartarse los cálculos efectuados por el perito de la actora porque no se ajusta a dicha determinación lo que nos ha de llevar a desestimar íntegramente el recurso.

CUARTO: Costas

Imponer las costas causadas en este proceso a la parte actora cuyas pretensiones han sido íntegramente desestimadas, si bien con el límite máximo de 2.000,00 euros IVA incluido, al amparo del art. 139 de la LJCA.

FALLAMOS

En atención a todo lo expuesto, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sección Tercera) ha decidido:

1. Desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el AJUNTAMENT DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS contra la Resolución arriba indicada, por ser conforme a Derecho
2. Imponer las costas causadas en este proceso a la parte actora en los términos que resultan del último fundamento de Derecho de la presente.

Notifíquese la presente resolución a las partes en la forma prevenida por la Ley, llevándose testimonio de ella a los autos principales.

Contra la sentencia podrá interponerse recurso de casación, que deberá prepararse ante ésta nuestra Sala y Sección en un plazo máximo de treinta días hábiles a contar desde el siguiente hábil al de la recepción de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 86 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa (LJCA), modificada en por la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio.

A los anteriores efectos, deberá tenerse presente el Acuerdo de 19 de mayo de 2016, del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, de fijación de reglas sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación (BOE nº 162, de 6 de julio de 2016).

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, para la interposición del recurso de casación, deberá constituirse un depósito de CINCUENTA EUROS (50,00 euros) en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano judicial, abierta en la entidad bancaria Banco de Santander y cuenta bancaria: IBAN: ES55 0049 3569 9200 0500 1274. Deberá indicarse preceptivamente en el campo ordenante el nombre o razón social de la persona que hace el ingreso y, si es posible, NIF/CIF de la misma. En el campo beneficiario se indicará TSJ Sala contenciosa sección Tercera. En el campo observaciones o concepto de la transferencia la siguiente referencia: 0664 0000 85 0189 20.

Quedan exentos del abono de la tasa, en todo caso, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las Entidades Locales y los Organismos Autónomos dependientes, así como quienes tengan concedida la asistencia jurídica gratuita que deberá ser acreditada en autos al interponer el recurso de casación.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN: Léida 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.