



Roj: **STSJ CAT 8903/2023 - ECLI:ES:TSJCAT:2023:8903**

Id Cendoj: **08019330032023100600**

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

Sede: **Barcelona**

Sección: **3**

Fecha: **03/10/2023**

Nº de Recurso: **305/2019**

Nº de Resolución: **3392/2023**

Procedimiento: **Recurso ordinario**

Ponente: [REDACTED]

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN TERCERA

Recurso ordinario número de Sección 305/2019

Parte actora: AYUNTAMIENTO DE PALAU SOLITÁ I PLEGAMANS y D.^a Santiago .

Parte demandada: JURADO DE EXPROPIACIÓN DE CATALUÑA (Sección de Barcelona)

SENTENCIA nº 3.392

Ilmos. Sres.:

PRESIDENTE

MAGISTRADOS

En Barcelona, a tres de octubre de dos mil veintitrés

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sección Tercera) ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso ordinario número de Sección 305/2019, siendo partes demandantes el AYUNTAMIENTO DE PALAU SOLITÁ I PLEGAMANS, representado y asistido por sus servicios jurídicos y D.^a [REDACTED] representada por el Procurador [REDACTED] y asistida por D. [REDACTED].

contra la Resolución del Jurado de Expropiación Forzosa de Cataluña, Sección Barcelona, de 16 de abril de 2019 por el que se fija el justiprecio de 198.000,59 euros en el expediente número NUM000 , relativo a la expropiación de la finca situada en la AVENIDA000 -Plaça DIRECCION000 -Av. DIRECCION001 , destinada a dominio Público y propiedad de D.^a Santiago .

Ha sido parte demandada en las presentes actuaciones el JURADO DE EXPROPIACIÓN DE CATALUÑA - SECCIÓN BARCELONA, actuando en nombre y representación del mismo el Abogado de la Generalitat de Cataluña

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 10 de octubre de 2019 tuvo entrada en la presente Sala y Sección recurso contencioso-administrativo contra la Resolución del Jurado de Expropiación Forzosa de Cataluña, Sección Barcelona, de 19 de julio de 2019, que desestima el requerimiento formulado por el Ayuntamiento de Palau Solitá i Plegamans contra el acto de 16 de abril de 2019 por el que se fija el justiprecio de 198.000,59 euros en el expediente



número NUM000 , relativo a la expropiación de la finca situada en la AVENIDA000 -Plaça DIRECCION000 -Av. DIRECCION001 , destinada a dominio Público y propiedad de D.^a

Dicho recurso fue interpuesto por el Ayuntamiento de Palau Solità i Plegamans

SEGUNDO.- En fecha 5 de noviembre de 2019 tuvo entrada en la Sección Segunda de la presente Sala de lo Contencioso Administrativo recurso contencioso-administrativo contra la Resolución del Jurado de Expropiación Forzosa de Cataluña, Sección Barcelona, de 30 de julio de 2019, que desestima el recurso de reposición interpuesto por la Sr. Santiago contra el acto de 16 de abril de 2019 por el que se fija el justiprecio de 198.000,59 euros en el expediente número NUM000 , relativo a la expropiación de la finca situada en la AVENIDA000 -Plaça DIRECCION000 -Av. DIRECCION001 , destinada a dominio Público y propiedad de D.^a Santiago .

Dicho recurso fue interpuesto por D.^a

TERCERO.- En fecha 20 de noviembre de 2019 tuvo entrada en el presente juzgado escrito del Procurador D. , en nombre y representación de D.^a solicitando la acumulación de los recursos interpuestos por el Ayuntamiento de Palau Solita i Plegamans y la Sra. . Es decir, se solicitaba la acumulación del Recurso Ordinario nº 555/2019 tramitado en la Sección Segunda de esta Sala y del presente Recurso Ordinario nº 305/2019, de la Sección Tercera.

Tras los trámites legales oportunos, ex art. 37 LJCA, se dictó auto de fecha 10 de junio de 2020 por el que esta Sección acordó acumular a las presentes actuaciones el Recurso Ordinario 555/2019 que se tramitaba en la Sección Segunda.

CUARTO.- En el momento procesal oportuno, ambas partes actoras formalizaron la demanda, mediante sendos escritos.

La representación del Ayuntamiento de Palau Solita i Plegamans, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó procedentes, terminó suplicando se dicte sentencia por la que

"A) Se DECLARE NULO DE PLENO DERECHO el acto administrativo consistente en la resolución sobre el justiprecio, en la medida en que deriva de una actuación infractora de la legalidad por parte del Jurado, al modificar la superficie de la finca expropiada fijada por la resolución administrativa de este sentido de la Administración urbanística expropiante -única competente en la determinación del objeto de expropiación- que consta en el expediente.

Subsidiariamente, se solicita que se DECLARE SU ANULABILIDAD.

B) Se DECLARE LA NULIDAD de la resolución anterior en cuanto a la fijación de los criterios de valoración sobre los que sí es competente el Jurado de Expropiación, reconociendo que existe un error en la fijación del valor de repercusión del suelo al partir de la hipótesis de un coste de construcción de un edificio de renta social y no de mercado libre.

Subsidiariamente, se solicita también que se DECLARE SU ANULABILIDAD

C) Se RECONOZCA Y DECLARE expresamente que el justiprecio de la finca no puede ser otro que el establecido por esta parte en la presente Demanda de 19.514,98 euros, importe incluso superior a la Hoja de aprecio aprobada en el expediente administrativo por parte del Ayuntamiento de Palau-solità i Plegamans.

D) Se RECONOZCA Y DECLARE expresamente que la demora en la tramitación del expediente no es responsabilidad de la Administración municipal expropiante, sino del Jurado de expropiación y de la propia parte expropiada, ya que el Ayuntamiento ha tramitado el procedimiento con estricto cumplimiento de los plazos fijados en la vigente legislación expropiatoria. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá abonar ningún importe en concepto de intereses de demora en la tramitación ni en el pago del justiprecio.

E) Se CONDENE al PAGO de las costas a la parte demandada: Jurado de Expropiación de Cataluña y D.^a .

"

Por su parte, la representación procesal de la Sra. Santiago , tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó procedentes, terminó suplicando se dicte sentencia por la que, estimando el presente recurso contencioso-administrativo:

"1.- Anule los acuerdos dictados en fecha 30 de julio de 2.019 y 16 de abril de 2.019 por el Jurado de Expropiación de Cataluña en sede del expediente de justiprecio núm. NUM000 , por ser contrarios a Derecho.



2.- Fije, como justiprecio de la finca expropiada, el valor de la indemnización calculada en la Hoja de Aprecio de los expropiados, para ser ajustada a Derecho ya la realidad de la finca, y que importa la cantidad de 849.050,25€, incluido el premio de afección (808.619,29€ de valor de la finca + 40.430,96€ de premio de afección).

3.- Imponga las costas de este recurso a la parte demandada, de acuerdo con lo que prevé el artículo 139 de la LJCA ”.

QUINTO.- La letrada de la Generalitat de Cataluña contestó a la demanda, mediante escrito presentado el 11 de marzo de 2021, 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, confirmándose el acto administrativo impugnado, con expresa condena en costas a la parte actora.

La representación procesal del Ayuntamiento de Palau Solità i Plegamans presentó escrito de contestación a la demanda formulada por la Sra.

Igualmente, en fecha 18 de enero de 2022 la representación procesal de D.^a _____ presentó escrito de contestación a la demanda formulada por el mencionado Ayuntamiento.

SEXTO.- Por Auto de fecha 5 de abril de 2022, subsanado por auto de 4 de mayo de 2022 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 formularsen las conclusiones que estimasen pertinentes.

SÉPTIMO.- 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.^a _____, quien expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resolución impugnada.

Por la representación de las demandantes se interpuso recurso contencioso-administrativo contra las resoluciones de fechas 19 y 30 de julio de 2019, respectivamente, confirmatorias de la Resolución del Jurado de Expropiación Forzosa de Cataluña, Sección Barcelona, de 16 de abril de 2019 por el que se fija el justiprecio de 198.000,59 euros en el expediente número NUM000, relativo a la expropiación de la finca situada en la AVENIDA000 -Plaça DIRECCION000 -Av. DIRECCION001, destinada a dominio Público y propiedad de D.^a

En particular, el Ayuntamiento de Palau Solità i Plegamans presentó recurso contra la Resolución del Jurado de Expropiación Forzosa de Cataluña, Sección Barcelona, de 19 de julio de 2019, que desestima el requerimiento formulado por el Ayuntamiento de Palau Solità i Plegamans contra el acto de 16 de abril de 2019 por el que se fija el justiprecio de 198.000,59 euros en el expediente número NUM000, relativo a la expropiación de la finca situada en la AVENIDA000 -Plaça DIRECCION000 -Av. DIRECCION001, destinada a dominio Público y propiedad de D.^a

Y D.^a _____ presentó el recurso contra la Resolución del Jurado de Expropiación Forzosa de Cataluña, Sección Barcelona, de 30 de julio de 2019, que desestima el recurso de reposición interpuesto por la Sr. _____ contra el acto de 16 de abril de 2019 por el que se fija el justiprecio de 198.000,59 euros en el expediente número NUM000, ya mencionado.

SEGUNDO.- Alegaciones del Ayuntamiento de Palau Solità i Plegamans

El Ayuntamiento de Palau-Solità i Plegamans solicita la nulidad del acuerdo del JEC que fijó el justiprecio. En concreto, impugna el acuerdo del Jurado de Expropiación con base en los siguientes argumentos:

1. Superficie de la finca objeto de expropiación: Se alega que dicho acuerdo de 16 de abril de 2019 deriva de una actuación infractora de la legalidad por parte del Jurado de Expropiación, al modificar la superficie de la finca expropiada fijada por la resolución administrativa de este sentido de la Administración urbanística expropiante -única competente en la determinación del objeto de expropiación- que consta en el expediente.

El Ayuntamiento sostiene que no se puede valorar más que los 94,42 m2 que constan en el Registro y no porque considere que el Registro de la propiedad constituye prueba a efectos de superficie, sino porque fue la propia propietaria la que de forma expresa manifestó notarialmente, en 1992, que ésta era la medida a considerar y solicitó una modificación registral a estos efectos. Se trata pues de un acto propio de relevante trascendencia.



El precio fijado por el JEC se refería a la superficie catastral de la finca, aplicando el criterio de que a estos efectos el catastro es mejor prueba que el Registro de la propiedad; pero sin tener en cuenta que el Ayuntamiento no defiende la superficie registral como tal, sino la única superficie que la propiedad puede acreditar a partir de su propia voluntad manifestada en una Acta de notoriedad de 1992 que accedió al Registro, según explicaremos con mayor detalle en el Fundamento de Derecho III.

2. Valor de repercusión del suelo: El ayuntamiento entiende que existe un error en la fijación del valor de repercusión del suelo al partir de la hipótesis de un coste de construcción de un edificio de renta social y no de mercado libre.

Así, entiende el Ayuntamiento que el Jurado incurre en error en la fijación del valor de repercusión de la vivienda libre-uso plurifamiliar- que utiliza como hipótesis para determinar el precio de un suelo que en realidad no tiene aprovechamiento urbanístico como tal. En la fijación de este valor se ha utilizado un precio de construcción de un edificio modelo plurifamiliar de renta social, cuando en realidad debería ser un edificio de renta normal al encontrarnos en una hipótesis de desarrollo de una operación en el mercado libre y no social.

En la hoja de aprecio municipal que consta en el expediente se especifica que, a la hora de fijar el valor de construcción, la referencia debe ser el valor en venta de la vivienda plurifamiliar de renta libre: *"Para poder valorar la finca, se debe obtener el valor medio por m2 construido de vivienda en régimen libre según un estudio de mercado, y encontrar el valor más real posible en el centro del municipio de Palau-solità i Plegamans. El uso predominante de la zona donde se encuentra incluido el terreno a valorar es el de viviendas de renta libre, entre medianeras, alineadas en calle, en régimen de propiedad horizontal (plurifamiliares). Por tanto, se ha realizado un estudio de mercado de compra-venta de viviendas de características similares al entorno de la finca."*

3. En relación a los intereses de demora, el Ayuntamiento destaca la elevada diligencia con la que ha tramitado el expediente, todo ello dentro de los plazos legales previstos:

- Fecha inicio expediente: 5 de enero de 2018
- Fecha remisión expediente al Jurado: 31 de enero de 2019.

El exceso de plazo es sólo atribuible a la propia parte expropiada, que tardó más de 9 meses en presentar su hoja de aprecio al rechazar la Hoja de aprecio municipal. De esta forma, se alega en la demanda que no se podrán atribuir en ningún caso al Ayuntamiento las eventuales demoras (ni sus efectos) que se puedan producir, que tendrán que ser asumidas por el mismo particular o por el Jurado.

TERCERO.- Alegaciones de D.ª

Las alegaciones de la parte expropiada son las siguientes:

1. Aprovechamiento urbanístico

Se alega en la demanda que en la determinación del aprovechamiento urbanístico aplicable a efectos de valoración, el Jurado da por válida la edificabilidad calculada por la Administración expropiante y asume que debe ser de 0,7960 m²st/m²s, como resultado de aplicar la fórmula del art. 22.1 del Reglamento de Valoraciones; así, suma los distintos aprovechamientos referidos a cada uno de los usos existentes en el Ámbito Espacial Homogéneo, sin referirlo al uso mayoritario, y según una delimitación que no respetaba la naturaleza de los usos y edificaciones de la AVENIDA000 .

Según la Sra. _____, este aprovechamiento incurre en varios errores:

1) Error en la fórmula aplicada para el cálculo del valor del suelo.

El Ayuntamiento aplica la fórmula $VS=SEi*VRSi$, del art. 22.1 del Reglamento prevista en caso de que de valorar un suelo urbanizado no edificado con aprovechamiento. Sin embargo, el caso que nos ocupa, al tratarse de un suelo urbanizado no edificado sin aprovechamiento, para su valoración es necesario aplicar la fórmula del art. 21 del Reglamento de Valoraciones.

Por su parte, dando respuesta a la valoración del Ayuntamiento, que ha sido asumida por el Jurado, entiende esta parte que incurre en los siguientes errores:

a.- Ni el Jurado ni el Ayuntamiento justifican cómo se obtienen ni las fuentes en qué se basan para determinar las superficies de techo y suelo aplicadas en relación al Ámbito Espacial Homogéneo considerado: no se aporta ninguna medición sobre plano, parcela por parcela, como obliga el art. 20.3 del RD 1492/2011 ni especifica las fuentes o la base empleada para obtener los datos que aplica a la valoración de la finca objeto de expropiación.

b.- Error en el método aplicado: No aplican el método fijado por la normativa vigente para el cálculo del aprovechamiento aplicable a efectos de valorar un suelo urbanizado no edificado sin aprovechamiento previsto



por el art. 21 del Reglamento de Valoraciones, si no que aplica la fórmula prevista para valorar los suelos urbanizados no edificados con aprovechamiento. La edificabilidad Bruta de 0,7960 m²/m²s, incurre pues en los siguientes errores:

- a) no pondera la superficie de techo de cada uno de los usos existentes respecto a la total superficie edificada en el Ámbito Espacial Homogéneo.
- b) no pondera el valor de repercusión de los distintos usos del Ámbito Espacial Homogéneo con el valor de repercusión de referencia del Ámbito Espacial Homogéneo.
- c) calcula la edificabilidad a efectos de valoración de su Ámbito Espacial Homogéneo considerando el suelo total de su Ámbito Espacial Homogéneo, sin descontar el suelo dotacional público.

2) Error en la delimitación del ámbito espacial homogéneo:

En este punto, entiende la codemandante que el Ámbito Espacial Homogéneo debe incorporar las manzanas situadas al sur de la finca y que tienen fachada a la AVENIDA000 ya que sólo así se recoge y se reconoce la continuidad natural de los usos urbanos, de calificación y de tipología edificatoria propios del eje de la antigua carretera, pieza fundamental en el tejido urbano de Palau que estructura el crecimiento del pueblo.

1. Valor de repercusión

Aduce la demandante que deben aceptarse los valores de venta de su hoja pues se justifican a partir de muestras inmobiliarias reales, no tan alejadas de la finca afectada, haciendo que los datos incluidos sean mucho más ajustados a la realidad inmobiliaria.

Asimismo, al haber delimitado correctamente el Ámbito Espacial Homogéneo y haber incluido los inmuebles plurifamiliares de la franja sur de la AVENIDA000, se consideraron más muestras reales de inmuebles con esta tipología edificatoria.

Aplica un coeficiente de ponderación de 1,4 para todas las modalidades edificatorias al considerarse necesario ponderar los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción.

El coste unitario de construcción para uso comercial es de 482,86€/m², según los datos incluidos en las páginas del Boletín Económico de la Construcción núm. 313 del primer trimestre del año 2.018, revista especializada en la construcción de inmuebles y, además de estar ampliamente justificada en su hoja de aprecio y acreditada en consecuencia, se encuentra ajustada a mercado.

2. Superficie de la finca expropiada:

La superficie aplicada en su valoración es la resultante de la medición topográfica en la que consta, por el terreno objeto de expropiación, una superficie de 535,00 m²

CUARTO.- Alegaciones de la Generalitat de Cataluña

Frente a ello, el letrado de la Generalitat de Cataluña sostiene que los Acuerdos del Jurado impugnados están motivados y justificados puesto que exponen los hechos, fundamentos de derecho y criterios tenidos en cuenta para su decisión, de modo que cumple sin duda con el requisito de motivación. El Jurado ha tenido en cuenta:

- la hoja de aprecio de la parte expropiada y de la administración expropiante
- las alegaciones presentadas por la Administración expropiante y por la propiedad
- toda la documentación que le han hecho llegar ambas partes

Con todos estos datos, se puede afirmar que las Resoluciones del Jurado están suficientemente razonadas y motivadas, advirtiendo en este sentido que la exigencia de motivación de las resoluciones del Jurado de Expropiación queda satisfecha cuando la argumentación expuesta por aquél, sea racional y suficiente, como, entendemos, se da en ese caso.

1. Superficie de la finca expropiada

En cuanto a la superficie, el Ayuntamiento cuestiona la validez de la superficie catastral, y diverge de la valoración del Jurado en este sentido por entender que no debería valorar ésta, sino otra equivalente a 94'42m² por haberlo reconocido por la propiedad en el año 1992. Frente a ello, el Jurado tomó como correcto la dada e inscrita en el catastro, desde el año 2004, donde no consta ningún expediente de petición de rectificación o modificación por parte del Ayuntamiento de Palacio-Solitá y Plegamans.

Cierto, como expone en su demanda la Administración expropiante para afirmar que el JEC se ha extralimitado de sus funciones, que el Jurado de Expropiación de Cataluña no tiene por Ley la tarea de determinar cuáles son las superficies correctas de las fincas expropiadas, porque su función reside en valorar para fijar el



justiprecio de derechos y bienes expropiados. Pero no es menos cierto que el JEC, para llevar a cabo su función tasadora cuando las partes interesadas están en manifiesto desacuerdo que debe realizar su valoración de forma objetiva e imparcial, tomando los datos necesarios con pleno sometimiento al principio de legalidad, que vincula también a los poderes públicos. Por eso, señala la Generalitat que, ante la divergente superficie considerada por cada una de las adversas, el Jurado, consideró válida la superficie inscrita en el catastro, pues es práctica habitual que los datos sobre superficies registrales nunca coincidan con los datos de superficie catastral; y según han venido expresando diferentes sentencias de esta misma Sala y Sección, ante la carencia de coincidencia tiene preferencia la superficie catastral.

2. Valor de repercusión:

Se señala en la contestación que el Ayuntamiento expropiante considera que el JEC yerra porque parte de unos costes de construcción por vivienda de renta libre, cuando deberían ser los correspondientes a renta social. No obstante, entiende la demandada que los costes de construcción que aplicó el Ayuntamiento en su hoja de aprecio por el uso plurifamiliar era de $VRS = 2.158'27\text{€}/\text{m}^2/1'4 - 1.326'68\text{€}/\text{m}^2 = 214'94\text{€}/\text{m}^2$; lo que representaba el 9'95% del precio en venta de lo que parte.

Posteriormente en el escrito de requerimiento previo, el Ayuntamiento de Palau-Solità i Plegamans propuso un nuevo valor de repercusión del suelo para el uso plurifamiliar de $= 2.158'28\text{€}/\text{m}^2/1'4 - 1.267'93\text{€}/\text{m}^2 = 273'70\text{€}/\text{m}^2$ que representó el 12'687% del precio en venta del que parte.

Estos valores de repercusión del suelo resultan inferiores al valor de repercusión del suelo por viviendas plurifamiliares de protección oficial (aproximadamente el 15% del precio en venta).

Según la defensa letrada del JEC, la tipología de vivienda plurifamiliar aislada de renta social con altura de PB + 2 plantas, fijada en el Acuerdo de justiprecio, no es únicamente aplicable a la tipología de vivienda de renta social sometida a algún tipo de régimen de vivienda protegida, sino que refleja cuáles pueden ser los costes por una vivienda con unos revestimientos de calidad media o sencilla con una altura máxima de PB+2. Esta tipología constructiva de inmuebles construidos durante la década de los años 70 y 80 del siglo pasado, por altura y características, refleja la tipología media en los distintos inmuebles plurifamiliares que conforman el ámbito espacial homogéneo, coincide con la realidad física del lugar.

3. Aprovechamiento urbanístico:

Según la propiedad el Jurado no justificó las fuentes para determinar la superficie de suelo y de techo, generándose indefensión ante esta supuesta arbitrariedad, por resultar incorrecto la fórmula de cálculo del valor del suelo y porqué el método no es correcto.

En este punto, el Jurado da por válido el aprovechamiento en el ámbito espacial homogéneo equivalente a $0'7960\text{m}^2/\text{m}^2$ propuesto por la Administración expropiante.

Pues bien, se expone en la contestación a la demanda que, a pesar de la discrepancia expuesta de contrario, la parte expropiada se limita a hacer una crítica, sin justificación fehaciente alguna de cuál sería la edificabilidad que debería aplicarse, no logra desvirtuar la presunción de acierto, objetividad e imparcialidad del JEC.

4. Ámbito espacial homogéneo considerado por el JEC:

Se expone en la contestación que la parte expropiada lo cuestiona al considerar que es incorrecto por no integrar las islas sobre las que se apoya el eje viario central del municipio. Hay que tener presente que en el acuerdo de fijación de justiprecio del Jurado de fecha 16 de abril de 2019, se fundamentó en el ámbito espacial homogéneo propuesto por el ayuntamiento Palau-Solità i Plegamans y también las edificabilidades justificadas para cada uno de los usos, plurifamiliares, unifamiliares y comercial, por esta misma entidad municipal.

Afirma la Generalitat que, aunque la propiedad consideró que 8 manzanas de suelo urbano consolidado con diversas calificaciones urbanísticas de claves 2b y 3b debían estar incluidas, el POUM no establece un índice de edificabilidad para cada uno de los usos, mientras que para la clave 6a, el POUM establece una edificabilidad de $0'75\text{m}^2/\text{m}^2$.

5. Intereses de demora

Sobre esta cuestión concreta, teniendo en cuenta todas las manifestaciones expuestas en este escrito de demanda y los datos y fechas del expediente administrativo de las presentes actuaciones, se expone que el JEC no ha demorado ninguno de los trámites que le correspondían en el mismo expediente concreto, por lo que no es responsable del pago de ningún tipo de intereses de demora, en el supuesto concreto de que la parte expropiada argumente demora en el pago del precio justo.

**QUINTO.- Antecedentes fácticos relevantes**

Una vez expuestos los argumentos de las partes del presente procedimiento, resulta procedente hacer una breve exposición de los antecedentes de hechos relevantes para la resolución y que resultan del expediente administrativo.

(i) En fecha 14 de marzo de 1989 la propiedad cedió la posesión de la finca para que el Ayuntamiento lo ajardinara y llevara a cabo el correspondiente mantenimiento.

(ii) En fecha 23 de abril de 2015 la propiedad manifestó su voluntad de dar por extinguido el compromiso firmado el 14 de marzo de 1989. Acompaña esta manifestación con una valoración de la finca de: $550 \text{ m}^2 \times 934,27 \text{ €/m}^2 \times 1,025 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 553.028,97 \text{ €}$.

(iii) Ante la discrepancia entre la propiedad y la entidad municipal se acudió a la vía judicial, donde se confirmó la imposibilidad de dar por extinguido el compromiso anterior de forma unilateral, si bien la propiedad podía solicitar la efectiva expropiación de la finca.

(iv) La propiedad inició la expropiación forzosa por ministerio de la Ley al amparo del artículo 114 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de 'Urbanismo, iniciado en fecha 24 de octubre de 2017, por la propiedad ante el Ayuntamiento de Palau-Solità i Plegamans.

(v) Por resolución de la Alcaldía, en fecha 5 de enero de 2018, el citado Ayuntamiento optó por iniciar el expediente de expropiación y requirió a la propiedad la formulación de la hoja de aprecio.

(vi) Dando cumplimiento al requerimiento instado por la entidad municipal en fecha 28 de septiembre de 2018 la propiedad presentó su hoja de aprecio. A efectos de valoración se considera como fecha de inicio del expediente de justiprecio la fecha de 5 de enero de 2018 fecha en que se requiere a la propiedad presente la hoja de aprecio.

(vii) La finca objeto del presente litigio se encuentra ubicada en la AVENIDA000 , Plaza de DIRECCION000 y Avenida DIRECCION001 del término municipal de Palau - Solità y Plegamans, concordando con la finca identificada en el catastro con núm. NUM001 , con una superficie de suelo equivalente a 558m². En el Registro de la Propiedad de Palau-Solità y Plegamans se encuentra inscrita con núm.5924, según queda reflejado en la página 3 del Acuerdo del JEC de fijación de justiprecio de fecha 16 de abril de 2019, al tomo NUM002 , libro NUM003 , en el folio NUM004 , con una superficie de suelo equivalente a 94'42 m².

Este inmueble presenta una configuración casi rectangular, que linda al norte con el resto de su finca matriz, al sur con la CALLE000 , al este con la AVENIDA000 y al oeste con la Avenida DIRECCION001 .

La finca tiene acceso rodado y se encuentra en el centro de la población disponiendo de todos los servicios urbanísticos; y se encuentra sin edificar.

Según el POUM de Palau-Solità y Plegamans el suelo de la finca tiene la clasificación de urbano consolidado y su calificación urbanística es de espacio libre de configuración viaria (clave V6)

(viii) La hoja de aprecio de la parte expropiada contiene lo siguiente:

a) Valor del suelo por el método residual estático

Superficie del solar: 535 m².

Valor de repercusión del suelo plurifamiliar: $2.932,99 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 953,14 \text{ €/m}^2 = 1.141,85 \text{ €/m}^2$

Valor de repercusión del suelo unifamiliar: $3.653,50 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 1.191,13 \text{ €/m}^2 = 1.481,51 \text{ €/m}^2$

Valor de repercusión del suelo comercial: $1.162,52 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 482,86 \text{ €/m}^2 = 347,51 \text{ €/m}^2$

Edificabilidad ponderada por usos: 1,32 m²/m²

Valor del suelo = $535 \text{ m}^2 \times 1,32 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1.141,85 \text{ €/m}^2 = 808.619,29 \text{ €}$

b) Valor de expropiación:

Valor del suelo: 808.619,29 €

5% premio de afección: 40.430,96 €

Valor de expropiación: 849.050,25 €

(ix) La hoja de aprecio del Ayuntamiento de Palau Solita i Plegamans contiene la siguiente valoración:

a) Valor del suelo:



Superficie de suelo: 94,42 m²

Edificabilidad del ámbito espacial homogéneo: 20.028,75 m²techo / 25.161,41 m² suelo = 0,7960 m²/m² que por usos resultan: 0,44825 m²/m² para el uso plurifamiliar; 0,16322 m²/m² para uso unifamiliar y 0,18454 m²/m² para uso comercial.

Valor de repercusión del suelo para uso plurifamiliar: 2.158,27 €/m² / 1,4 - 1.326,68 €/m² = 214,94 €/m²

Valor de repercusión del suelo para uso unifamiliar: 1.628,28 €/m² / 1,4 - 1.056,23 €/m² = 106,83 €/m²

Valor de repercusión del suelo para el uso comercial: 1.084,05 €/m² / 1,4 - 568,59 €/m² = 205,73 €/m²

Valor del suelo para cada uso:

Uso plurifamiliar: 94,42 m² x 0,44825 m²/m² x 214,94 €/m² = 9.097,07 €

Uso unifamiliar: 94,42 m² x 0,16322 m²/m² x 106,83 €/m² = 1.646,38 €

Uso comercial: 94,42 m² x 0,18454 m²/m² x 205,73 €/m² = 3.584,69 €

Valor del suelo: 14.328,14 €

Valor del suelo por el método residual estático: 14.328,14 €

5% de premio de afección: 716,41 €

Valor de expropiación: 15.044,55 €

(x) El Jurado de expropiación realiza la siguiente valoración:

De acuerdo a RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y su Reglamento de Valoraciones (RD 1492/2011, de 24 de octubre), la valoración del inmueble a efectos expropiatorios deberá realizarse aplicando el art. 37, por tratarse de suelo urbanizado. En este caso, al tratarse de un suelo urbanizado sin edificar será necesario aplicar el art. 37.1.

Valor del suelo:

Superficie de suelo: 558 m² que figura en la ficha catastral

Edificabilidad del ámbito espacial homogéneo que justifica la parte expropiante: 20.028,75 m²techo/25.161,41 m² suelo = 0,7960 m²/m².

Esta edificabilidad de 0,7960 m²/m² por usos resultan las siguientes edificabilidades. 0,44825 m²/m² para uso plurifamiliar, 0,16322 m²/m² para uso unifamiliar y 0,18454 m²/m² para uso comercial.

Valor de repercusión de suelo (método residual estático):

- Valor de repercusión vivienda libre:

Valor en venta: 2.158,27 €/m²

K= 1,4

Coste de construcción Cc según BEC 1er Trimestre 2018 = 953,14 €/m²

Valor de repercusión del suelo por vivienda libre. 2.158,27 €/m² / 1,4 - 953,14 €/m² = 588,48 €/m²

- Valor de repercusión del suelo vivienda unifamiliar

Valor en venta: 1.628,28 €/m²

K= 1,3

Coste de construcción Cc según BEC 1er Trimestre 2018 = 1.089,23 €/m²

Valor de repercusión del suelo para el uso unifamiliar: 1.628,28 €/m² / 1,3 - 1.089,23 €/m² = 163,29 €/m²

- Valor de repercusión comercial:

Valor en venta: 1.084,05 €/m²

K= 1,2 Coste de construcción Cc según BEC 1er Trimestre 2018 = 645,96 €/m²

Valor de repercusión del suelo para uso comercial: 1.084,05 €/m² / 1,2 - 645,96 = 257,42 €/m²

Valor del suelo para cada uso:

Edificabilidades: 0,44825 m²/m² para uso plurifamiliar; 0,16322 m²/m² para uso unifamiliar y 0,18454



Uso plurifamiliar: $558 \text{ m}^2 \times 0,44825 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 588,48 \text{ €/m}^2 = 147.192,68 \text{ €}$

Uso unifamiliar: $558 \text{ m}^2 \times 0,16322 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 163,29 \text{ €/m}^2 = 14.871,92 \text{ €}$

Uso comercial: $558 \text{ m}^2 \times 0,18454 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 257,42 \text{ €/m}^2 = 26.507,39 \text{ €}$

Valor del suelo: 188.571,99 €

Valor del suelo por el método residual estático: 188.571,99 €

5% de premio de afección: 9.428.60 €

Valor de expropiación: 198.000,59 €

SEXTO.- Superficie de la finca expropiada

Una vez expuesto lo anterior, procederemos a resolver cada uno de los motivos de impugnación alegados por las diversas partes del procedimiento no sin antes recordar que, de conformidad con la doctrina del TS, los acuerdos de los Jurados 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.

Y, precisamente, en el caso de autos, como se razonará a continuación, el dictamen pericial judicial elaborado por el arquitecto D. _____, resulta imparcial y objetivo, realiza una comparativa y análisis exhaustivo de cada uno de los puntos discordantes, de tal forma que esta Sala considera, según las reglas de la sana crítica, que dicho dictamen pericial se considera más fundado que los que aportaron la parte expropiada y el Ayuntamiento expropiante junto con sus hojas de aprecio.

Así las cosas, en relación a la superficie, como ya se ha expuesto, difieren las partes en este punto de la siguiente manera: el Jurado de Expropiación determina en 558 metros cuadrados la superficie de la finca acogiendo así los metros reflejados en el Catastro; la expropiada entiende que son 535 m², según medición topográfica; el Ayuntamiento valora los 94,42 m² que constan en el Registro de la propiedad.

Acogemos como válida la superficie recogida en el Acuerdo de 16 de julio de 2019 del Jurado que coincide a su vez con la contemplada por el perito Sr. _____ (página 8 del informe del perito judicial), esto es, 558 m². Y el perito realiza una argumentación que la Sala considera adecuada habida cuenta de que se realiza un análisis del proceso histórico de la finca y se apoya dicha conclusión en datos y mapas complementarios que se adjuntan como anexo al informe pericial. Así, se expone en la citada página 8 del informe que:

"Ante la incertidumbre detectada en algunos aspectos de las valoraciones, al punto de que algunas de las partes rechazan la metodología de la legislación y se llega a tratar la parcela como de suelo no urbanizado en los cálculos, contradiciendo la naturaleza urbana, reconocida en la parte escrita, nos ha parecido oportuno indagar en el Catastro si en la génesis de esta parcela se pudo haber producido algún hecho que llegara a dar pie a ciertas sospechas o supuestos que perturban la transparencia de los conceptos y de los cálculos.

Se detecta esta problemática en los conceptos y actuación de alguna de las partes, en cuanto a la superficie-titularidad-naturaleza urbanística-valoración: En el apartado Tercero de las alegaciones del Ajuntament, contra



Recurso de Reposición de Santiago , dirigidas al JEC, y fechado en 18.7.2019, el Ajuntament trata la parcela como suelo sin urbanizar, pendiente de cargas, etc.... y le niega el derecho a la edificabilidad neta definida en el art. 21 del Reglamento 1492/2011 .

También se detecta en modo de sospecha, en el planteamiento que se hace de la parcela, en el apartado III, dels Fonaments de Dret, en la Demanda del Ajuntament contra el JEC y Santiago , ante el TSJC, fechada en 15.12.2020, como si la mayoría de la superficie hubiera sido una ocupación de terreno de propiedad pública anteriormente, en cuyo caso la valoración actual quedaría afectada, si no en lo esencial, por el compromiso de acatar sentencias, sí en lo accidental, aunque no por ello sin costes en muchos aspectos.

El Catastro ha facilitado un Histórico de esta parcela y propiedad (DOC 1 Adjunto). Puede verse en los Datos de las fichas y en los Mapas complementarios, la finca matriz de la propiedad, DIRECCION002 , de la que se ha generado la parcela que nos ocupa y que, desde el año 1955, mantiene una linde inalterable en su lateral Este con los terrenos propiedad de la Compañía del Ferrocarril de Mollet a Caldes, que pasaron a soportar la calzada de la actual AVENIDA000 . Estos terrenos se denominan como parcela NUM005 y responden a la mitad de la AVENIDA000 , porque la otra mitad corresponden al polígono catastral nº NUM006 como parcela NUM007 .

Se ha elaborado unos gráficos con estos datos, sobrepuestos a la misma escala, que titulamos como FIGURAS 1, 2 y 3 donde se puede ver el proceso histórico de esta parcela. En el Parcelario de 1975, con los trazos de la incipiente ordenación urbana, solapando con los perímetros de las parcelas de 1955, con la parcela y la DIRECCION002 , se sigue viendo cómo esta linde Este, tan "sospechosa" para el Ajuntament en la Demanda presentada ante el TSJC, sigue inalterada desde 1955 hasta hoy, y nunca ha habido otro titular, entre que ocupara parte de la parcela actual.

Así pues, se puede proceder a la valoración de este terreno, como parcela de suelo urbano, sin cesiones ni cargas pendientes, ni sometida a ningún otro proceso de urbanización, con pleno derecho a los procedimientos de valoración vigentes para expropiación, con reconocimiento de la Edificabilidad Media EM calculada como edificabilidad neta, según art. 21 del Reglamento de Valoraciones 1492/2011 y otros contenidos de los art. 20 y 22. Asimismo, en el Histórico del Catastro hemos comprobado que la titularidad es única, que tiene un límite fijo con los terrenos del Ferrocarril y posterior AVENIDA000 inalterados desde 1955. En cuanto a los datos que maneja el Registro es de suponer que, con tantos factores que intervienen en las descripciones de las fincas, no es difícil que se produzca una desconexión con la realidad.

Por tanto, con base en las razones antedichas, la superficie de la finca debe determinarse en 558 metros cuadrados, que además de ser la contemplada en el informe pericial judicial, es la que contiene el Acuerdo del Jurado de Expropiación que ahora se impugna.

En relación a la superficie de la finca expropiada y, en particular, respecto a las alegaciones del Ayuntamiento recurrente en relación a que el Jurado habría excedido su función de tasación al fijar la superficie a tener en cuenta, no puede acogerse dicha pretensión por cuanto el Jurado en modo alguno ha realizado funciones que exceden de su cometido.

No puede obviarse que resulta indiscutible el valor objetivo y oficial de los datos inscritos en el catastro sobre la finca objeto del presente litigio. En este punto, cabe recordar el propio art. 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que dispone que "Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos".

Por tanto, tal y como se señala por la demandada, el Jurado no tiene un interés directo en aumentar o menguar un justiprecio porque no tiene ninguna obligación de liquidar ese justiprecio ni el derecho de percibir ningún importe económico. Se ha limitado a tomar como superficie la que constaba en la información catastral. No puede obviarse que la fijación de dicha superficie no deja de ser un paso previo para la posterior valoración.

Por los motivos expuestos, se desestima dicha pretensión del Ayuntamiento expropiante.

SÉPTIMO.- Ámbito espacial homogéneo

Antes analizar otro de los puntos controvertido por las partes, debemos comenzar definiendo el concepto de ámbito espacial homogéneo.

El artículo 37.1 del TRLSU contempla que " 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.



b) 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 concepto de ámbito espacial homogéneo viene definido en el artículo 20.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, según el cual, 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".

En este caso, el Ayuntamiento parte de un ámbito espacial homogéneo delimitado por un área circular concéntrica sobre la parcela que se valora, considerando ocho illes, mismo valor adoptado por el JEC. Frente a ello, la valoración efectuada por la Sra. [redacted] añade dos illes más como apéndice al círculo, hacia el Sur, acompañando a la AVENIDA000, entendiendo que esta vía es de especial consideración en la trama urbana.

En este punto, esta Sala acoge la conclusión del perito judicial que, en la página 12 de su informe, opta por considerar el ámbito espacial homogéneo contenido en el Acuerdo de 16 de abril de 2019, esto es, el considerado por el Jurado de Expropiación y que a su vez coincide con el del Ayuntamiento, como se acaba de exponer. Y la justificación se detalla en el informe: " En este caso se han propuesto dos figuras: por parte del Ayuntamiento un círculo concéntrico sobre la parcela a valorar que recogería el entorno de las primeras illes, adoptado por el JEC, y, otro, por parte de [redacted], que añadiría dos illes más como apéndice al círculo, hacia el Sur, acompañando a la AVENIDA000, entendiendo que esta vía es de especial consideración en la trama urbana.

En nuestra opinión, se podría argumentar exactamente lo mismo para añadir un apéndice al círculo hacia el Norte, con dos illes más, acompañando a la importante vía. Pero al mismo tiempo, se puede observar que hay en el lugar otro eje Este-Oeste pasando por el centro de la iglesia de DIRECCION000 que, posiblemente, tiene más fuerza configuradora que el anterior, pues manifiesta una zona unifamiliar al Norte y otra plurifamiliar al Sur. De manera que, poco pueden influir en los cálculos el añadir dos tramos, uno en cada zona, que en la realidad numérica y ambiental no modifican el equilibrio-diferencias entre el Norte y Sur. Por ello, nos parece suficiente que el perímetro del AEH corresponda al de círculo concéntrico con 8 illes. Este es el que utilizaremos en nuestro Dictamen".

Por tanto, se considera correcto el AEH contemplado por el JEC sin que haya resultado acreditado que deba aplicarse el propuesto por la codemandante Sra. [redacted], que aplica unos criterios sobre el ámbito espacial homogéneo que no son los que establece el RD 1492/2011 que determina que el valor de los terrenos que no tienen asignado un aprovechamiento urbanístico lucrativo se valoren por la edificabilidad media del uso mayoritario del ámbito espacial homogéneo en que por razón de sus usos y tipologías estén incluidos.

OCTAVO.- Valor de repercusión del suelo

En relación a la determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración, existe controversia entre las partes sobre la edificabilidad media y sobre el valor de construcción, así como la ponderación del valor del suelo en función del uso, de modo que las partes discrepan sobre los valores de repercusión del suelo. No hay discordancia en el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado ni tampoco en la aplicación del método residual.

En este punto, resultan de aplicación de los artículos 20 a 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Como punto de partida, el artículo 20 del mencionado Reglamento, en su apartado primero, dispone que *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.*

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si 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.



Por su parte, el artículo 21 del RD, sobre "Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo" contiene la fórmula a aplicar para determinarla.

a) Edificabilidad media

Enmarcado lo anterior, comparando la edificabilidad media aplicada por las tres partes del presente procedimiento, nos encontramos con que la expropiada, según consta en la hoja de aprecio y así lo recoge el informe pericial judicial (folio 6 y 12), es la única que utiliza la edificabilidad neta. Frente a ello, tanto el Ayuntamiento de Palau-Solitá i Plegamans como el JEC aplican, erróneamente, la edificabilidad bruta.

Y en este punto, nuevamente esta Sala acoge las conclusiones del informe pericial realizado por el arquitecto D. ¹, por cuanto justifica que la valoración de Santiago es muy correcta con este procedimiento. Frente a ello, el informe remarca que "la del Ajuntament ha buscado el objetivo a través de la edificabilidad bruta, pero ha olvidado la relación con la superficie neta y ha mezclado, sin conversión, unidades de uno y otro concepto en la misma operación. Parece que hubiera sido oportuno, por parte del Ajuntament, haber valorado según el art. 21 y comprobar el resultado. Todo lo dicho sobre el Ajuntament vale para el JEC ya que adopta su valoración sin ninguna consideración correctora".

Por tanto, se acogen las conclusiones del informe pericial sobre la Edificabilidad media.

b) Valor de venta (Vv)

Respecto al valor de venta, como se ha mencionado, tanto la expropiada como el Ayuntamiento expropiante han recogido una serie de muestras contemporáneas con las fechas en que se presenta la primera hoja de aprecio. Esas muestras han sido admitidas por todos los que han intervenido en la litis. El JEC se ha ajustado a los datos que le han llegado y ha escogido los que le parecieron más concordantes con su opinión.

En la página 12 del informe pericial se toman todos los valores de venta aportados por las partes para deducir un punto de equilibrio, en consonancia con otras informaciones orales que se recogen, para este caso particular. A la vez, tiene en cuenta que la media entre las medias de dos grupos de datos, no es lo mismo que la media de todos los mismos datos tomados en un solo conjunto, salvo el caso que las dos medias primeras tuvieran el mismo número de elementos en cada grupo.

c) Valor de la construcción (Vc) de mercado

La Sala, en este concreto punto, también considera adecuadas las conclusiones del informe pericial. En dicho dictamen se recogen los siguientes Vc:

Vc plurifamiliar: 1.046 €/m².

Vc unifamiliar: 1.112 €/m²

Vc comercial: 565 €/m²".

Se ha llegado a dichos valores a través del siguiente razonamiento (página 14 del informe): "En el Dictamen hemos considerado los siguientes factores:

En cuanto al Vc del plurifamiliar, donde se da una controversia en la definición del tipo más cercano a la realidad del entorno: y JEC adoptan 953 €/m² de la llamada vivienda social, directo del BEC, y l'Ajuntament 1326 €/m², de la llamada vivienda libre, a partir del BEC elaborado. En nuestra opinión las etiquetas que utilizan los boletines para clasificar tipos no tienen un sentido necesariamente reflejado en el coste y calidad: en este caso, al contrastar las especificaciones de materiales, albañilería y oficios que describe el propio boletín, no se observan diferencias relevantes.

Por otra parte, la "impresión" de calidad y edad que ofrece la edificación en el lugar, tampoco la clasifica en un nivel alto y actualizado. La imagen externa se parecería más a la imagen calificada como "social" en el boletín que a la calificada de "normal". Por tanto, a tenor de lo que hemos visto, nos inclinamos más por la llamada social que por la llamada normal, como modelo de referencia.

Téngase en cuenta que, además, en la obtención de los valores de Vv y Vc del mercado se ha de procurar que la fuente de valores sea de la misma categoría en calidad, dotaciones y edad: de ahí que se ha de evitar tomar los valores de Vv de la subasta pública de mercado, formada en buena parte por edificios con edad o de segunda mano, con calidad y dotaciones inferiores a los recién construidos. En cambio, la edificación nueva es la que alimenta los boletines que ofrecen valores de construcción, Vc. Así que fácilmente se puede encontrar en la misma operación Residual términos que corresponden a dos categorías y apreciación distinta para deducir un valor que nace viciado por falta de homologación en las unidades de la operación valorativa. Para el Dictamen situamos su valor en la media, de las cuatro propuestas, incluida la nuestra, que se han aportado.



Para los usos unifamiliar y comercial observamos que las propuestas de los valoradores están más cercanas y, aprovechando el esfuerzo de los tres estudios para acertar con mayor probabilidad, establecemos en el Dictamen para el Vc la media entre las tres propuestas.

Vc plurifamiliar: $(1326+3*953)/4 = 1.046 \text{ €/m}^2$.

Vc unifamiliar $(1191+1056+1089)/3 = 1.112 \text{ €/m}^2$

Vc comercial: $(482+568+645)/3 = 565 \text{ €/m}^2$.

Y una vez concluido cuáles son los Vv y Vc que esta Sala considera aplicables, siguiendo la fórmula del VRS del artículo 22 se obtiene que los VRS para los tres usos serían:

VRS plurifamiliar: 823 (31% de Vv)

VRS unifamiliar: 710 (27% de Vv)

VRS comercial: 250 (22% de Vv).

Nuevamente, en aplicación del artículo 22 del RD se obtienen los coeficientes de ponderación de las superficies generadas por los usos, resultando los mismos, respectivamente, 1; 0,86 y 0,30.

En aplicación de los valores anteriores, el informe pericial concluye, y esta Sala lo acoge íntegramente por las razones antedichas, que el VRS es 975,58 €/m². Ello supone que, habiendo concluido que la superficie es de 558 m², el valor de la parcela es 544.375,98 €

Para concluir, esta Sala entiende, por los motivos expuestos en la presente resolución que, mediante la prueba pericial practicada, valorada conforme a las reglas de la sana crítica, se ha desvirtuado la presunción de acierto del acuerdo del Jurado de Expropiación de fecha 16 de abril de 2019, resultando que el justiprecio sería de 571.594,78 euros, al sumar el premio de afección (27.218,80 euros) al valor de la parcela.

NOVENO.- Intereses de demora

En relación a los intereses, el Ayuntamiento destaca la elevada diligencia con la que ha tramitado el expediente, todo ello dentro de los plazos legales previstos:

- Fecha inicio expediente: 5 de enero de 2018
- Fecha remisión expediente al Jurado: 31 de enero de 2019.

Señala esta parte que el exceso de plazo es sólo atribuible a la propia parte expropiada, que tardó más de 9 meses en presentar su hoja de aprecio al rechazar la Hoja de aprecio municipal. De esta forma, se alega en la demanda que no se podrán atribuir en ningún caso al Ayuntamiento las eventuales demoras (ni sus efectos) que se puedan producir, que tendrán que ser asumidas por el mismo particular o por el Jurado.

Por su parte, el JEC, teniendo en cuenta todas las manifestaciones expuestas en este escrito de demanda y los datos y fechas del expediente administrativo de las presentes actuaciones, se expone que el JEC no ha demorado ninguno de los trámites que le correspondían en el mismo expediente concreto, por lo que no es responsable del pago de ningún tipo de intereses de demora, en el supuesto concreto de que la parte expropiada argumente demora en el pago del precio justo.

La expropiada Sra. no hizo referencia a los intereses en su escrito de demanda. En la fase de conclusiones escritas solicitó la inadmisión o subsidiaria desestimación de la pretensión del Ayuntamiento en relación a los intereses

Enmarcada la postura de las partes en este punto, debe recordarse que el artículo 56 LEF señala que: *"Cuando hayan transcurrido seis meses desde la iniciación legal del expediente expropiatorio sin haberse determinado por resolución definitiva el justo precio de las cosas o derechos, la Administración expropiante culpable de la demora estará obligada a abonar al expropiado una indemnización que consistirá en el interés legal del justo precio hasta el momento en que se haya determinado, que se liquidará con efectos retroactivos, una vez que el justiprecio haya sido efectuado"*.

Igualmente, según el artículo 52.8 de la misma Ley: *"En todo caso, sobre el justiprecio acordado definitivamente para los bienes objeto de este artículo, se girará la indemnización establecida en el artículo cincuenta y seis de esta Ley, con la especialidad de que será fecha inicial para el cómputo correspondiente la siguiente a aquélla en que se hubiera producido la ocupación de que se trata"*.

En materia de intereses de demora, la STS de 26 de marzo de 2012 (rec. número 1409/2009), resume perfectamente el estado de la cuestión en nuestra doctrina jurisprudencial:



"Recordemos nuestra doctrina sobre intereses moratorios, que resumidamente se expuso en la Sentencia de 10 de noviembre de 2008 (Rec. 2070/2005).

a) En las expropiaciones ordinarias, el dies a quo para calcular los intereses por demora en la fijación del justiprecio es aquel en el que hayan transcurridos seis meses desde el inicio del expediente expropiatorio, esto es, desde la firmeza del acuerdo sobre necesidad de la ocupación, según se infiere de la lectura coordinada de los artículos 21, apartado 1, 22 y 56 de la Ley de Expropiación Forzosa, en relación con el NUM007, apartado 1, de su Reglamento. Estos seis meses se computan conforme a lo dispuesto en el artículo 48, apartado 2, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE de 27 de noviembre). El dies ad quem se sitúa en la jornada en la que el justiprecio quede definitivamente fijado en la vía administrativa, bien en una primera decisión, bien en la resolutoria del recurso de reposición si se interpuso. Si la cuantía del justiprecio se modificase en la vía jurisdiccional mediante un pronunciamiento firme, los intereses se devengan con efectos retroactivos sobre el montante señalado por los jueces (artículo 73, apartado 2, del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa).

b) Los intereses por demora en el pago del justiprecio, en esas expropiaciones ordinarias, se liquidan una vez transcurridos seis meses desde la fijación del justiprecio en vía administrativa (artículos 48, apartado 1, y 57 de la Ley de Expropiación Forzosa), concluyendo el cómputo el día en el que efectivamente se satisfaga su importe por la Administración o por el beneficiario, o en el que se deposite o consigne válidamente, cuando fuese procedente. El cómputo de los seis meses se practica de igual manera, debiéndose también tener en cuenta la eventual modificación de la cuantía del justiprecio en la vía contencioso- administrativa.

c) En las expropiaciones tramitadas por el procedimiento de urgencia, el dies a quo para calcular los intereses por retraso en la fijación del justiprecio es el siguiente a aquel en el que se ocupen los bienes o los derechos expropiados (artículo 52, regla 8ª, de la Ley de Expropiación Forzosa), salvo que tenga lugar después de transcurridos seis meses desde la declaración de urgencia, pues al entenderse cumplido con ella el trámite de declaración de necesidad de la ocupación (artículo 52, regla 1ª, de la misma Ley), tal día es el siguiente a aquel en el que se cumplan seis meses desde la referida declaración de urgencia, a menos que esta última no contenga la relación de bienes o derechos a expropiar. Estos intereses se liquidan hasta que el justiprecio fijado definitivamente en la vía administrativa se pague, deposite o consigne eficazmente. En estos casos, no existe, pues, solución de continuidad entre ambos tipos de intereses, los del artículo 56 (por demora en la fijación) y los del artículo 57 (por demora en el pago) de la Ley de Expropiación Forzosa, debido a la disposición de los bienes o derechos por el beneficiario sin previo pago. Este criterio se aplica también a aquellas expropiaciones que, no habiendo sido declaradas formalmente urgentes, materialmente son tales por haberse ocupado los bienes antes de su valoración y del pago del justiprecio".

En el presente caso, habida cuenta de las alegaciones de las partes y de la fase en la que se encuentra el expediente de expropiación, únicamente procede pronunciarse sobre la falta de demora del JEC en la tramitación de la pieza, pues la misma fue aperturada el 31 de enero de 2019 (folio 6 del e.a) y la resolución de fijación del justiprecio data de 16 de abril de 2019.

DÉCIMO.- Costas

No ha lugar a un especial pronunciamiento sobre las costas al no haberse estimado íntegramente las pretensiones de ninguna de las partes (artículo 139.1 de la LJCA).

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

FALLAMOS

1.- ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso contencioso administrativo, interpuesto por el AYUNTAMIENTO contra la Resolución del Jurado de Expropiación Forzosa de Cataluña, Sección Barcelona, de 19 de julio de 2019, que desestima el requerimiento formulado por el Ayuntamiento de Palau Solità i Plegamans contra el acto de 16 de abril de 2019 por el que se fija el justiprecio, ANULANDO ambas resoluciones por no ser conformes a derecho.

2.- ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso contencioso administrativo, interpuesto el Procurador D. _____ en nombre y representación de D.ª _____, contra la Resolución del Jurado de Expropiación Forzosa de Cataluña, Sección Barcelona, de 30 de julio de 2019, que desestima el recurso de reposición interpuesto por la Sr. Santiago contra el acto de 16 de abril de 2019 por el que se fija el justiprecio, ANULANDO ambas resoluciones por no ser conformes a derecho

3.- FIJAR el justiprecio en la cantidad de 571.594,78 euros resultante de sumar el premio de afección (27.218,80 euros) al valor de la parcela (544.375,98 euros), más los intereses legales correspondientes desde



la fecha del acuerdo del Jurado de Expropiación (16 de abril de 2019) hasta la fecha de la firmeza de la presente sentencia. La cantidad se abonará en el plazo de 2 meses a contar desde la firmeza, devengándose desde dicha el interés de demora procesal incrementado en dos puntos porcentuales hasta la fecha del pago completo.

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