



NOTIFICAT: 5.03.26 FINEIX: 20.04.26
ACLARIMENT/RECTIFICACIÓ: 9.03.26

-
Secció núm. 2 de la Sala Contenciosa Administrativa del TSJ de Catalunya

Via Laietana, 56, 2a planta - Barcelona
08003 Barcelona

Tel. 933440020
Fax: 933440021
A/e: salacontenciosa2.tsj.barcelona@xij.gencat.cat

Entitat bancària: **Banc de Santander**
Per a ingressos en caixa, concepte: 0663000093024023
Pagaments per transferència bancària: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274
Beneficiari: Secció núm. 2 de la Sala Contenciosa Administrativa del TSJ de Catalunya
Concepte: 0663000093024023

NIG 0801933320238002962

Procediment ordinari 240/2023 - D1

Matèria: Procediment Expropiatori

Part recurrent/sol·licitant/executant: Promotora de
Casas,S.L.
Procurador/a: Daniel Font Berkhemer
Advocat/ada:

Part demandada/executada: JURAT D'EXPROPIACIO
DE CATALUNYA. SECCIO BARCELONA,
AJUNTAMENT DE SALLENT
Procurador/a: Gloria Maymó Edo
Advocat/ada:
Advocat/ada de la Generalitat

SENTÈNCIA NÚM. 382/2026

Magistrats/Magistrades:

- Isabel Hernández Pascual
- Jordi Palomer Bou
- Helena Castells Ingla

Ponent: magistrada Helena Castells Ingla

Barcelona, data de la darrera signatura electrònica

FETS

Únic.- El procurador Daniel Font Berkhemer, en representació de Promotora de Casas,S.L., ha interposat un recurs contra la resolució 25-07-2023 que fixa el justiprecio de la Finca registral :4.901 de la calle Caseta d'En Camp s/n del municipio de Sallent en 52.325,45 euros.Derecho afectado: pleno dominio. Administración expropiante: Ajuntament de Sallent.Expt.: 21025-2023, que va dictar el/la JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO BARCELONA, sobre Procediment Expropiatori.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: NFNPAMCL9I6AD0GKGNF1AGPI17E0JGO
Data i hora 27/02/2026 18:25	Signat per Castells Ingla, Helena; Hernández Pascual, Isabel; Palomer Bou, Jordi;	





FONAMENTS DE DRET

Primer.- La representació processal de la mercantil PROMOTORA DE CASAS, S.L formula aquest recurs contenciós administratiu contra l'acord del Jurat d'Expropiació de Catalunya. Secció de Barcelona, de data 25 de juliol de 2023 Expedient núm. 21025-2023, que resol l'expedient d'expropiació de les finques 1.397 i 4.901, Sallent, al carrer Caseta d'en Camp, s/n del Polígon Industrial Pla de Manyanes.

Aquesta part sol·licita s'anul·li la resolució del Jurat d'Expropiació de Catalunya objecte de recurs i que es fixi el preu just de l'expropiació de referència de conformitat als termes del seu escrit de demanda.

El Lletrat de la Generalitat de Catalunya en defensa la seva correcció i sol·licita que es dicti sentència desestimatòria.

L'Ajuntament de Sallent no ha comparegut a les actuacions.

Segon.- D'acord amb la resolució del Jurat hem de distingir dues finques.

Per una banda, la finca 1.397, de la qual el JEC valora per expropiar 947,05 m2 de sòl. El sòl es troba en condició de sòl urbà consolidat. Es tracta de l'expropiació per ministeri de la llei, previst a l'art. 114 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, de sòl qualificat com a sistema viari (clau C), no inclòs en cap sector de planejament urbanístic derivat o polígon d'actuació urbanística a executar.

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sallent aprovat definitivament el 19 de maig de 2010 – publicat al DOGC, el 16 de juliol de 2010 – amb les modificacions posteriors.

La data de valoració és el 12 de maig de 2021. L'Ajuntament de Sallent és l'administració expropiant.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: NFNPAMCL9I6AD0GKGNF1AGPI17E0JGO	
Data i hora 27/02/2026 18:25	Signat per Castells Ingla, Helena; Hernández Pascual, Isabel; Palomer Bou, Jordi;		





El Jurat considera la finca en situació de sòl urbanitzat i aplica per a la valoració les previsions de l'art. 37 del RDL 7/2015, de 20 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana i 20 i 22 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

Per altra banda, respecte la finca 4.901 no es considera per l'expropiació.

Tercer.- L'actora després d'exposar els antecedents que estima rellevants i en base als arguments que exposa en l'escrit de demanda, qüestiona la superfície expropiada i la valoració del sòl, centrant-se la discrepància principal en la determinació del cost de construcció de l'ús majoritari. Així mateix també reclama que es prengui en consideració la valoració i expropiació de la finca 4.901.

En aquest sentit i com s'ha indicat, sol·licita que s'estimi la demanda, que s'anul·li la resolució del Jurat d'Expropiació de Catalunya objecte de recurs i que es fixi el preu just de l'expropiació de referència en un total de 191.835,5€, respecte la finca registral 1.397 i de 62.790€, respecte la finca registral 4.901.

Quart.- Per començar cal assenyalar que la impugnació del preu just no consisteix en pretendre una valoració alternativa de la fixada pel Jurat, sinó de demostrar que la valoració del Jurat ha resultat errònia o contrària a dret i justificant-ne els motius a la demanda, per la qual cosa és procedent en aquesta resolució analitzar únicament els aspectes que la recurrent qüestiona de la valoració del Jurat.

Començant per la finca registral 1.397, respecte la superfície expropiada, afirma l'actora que hauria de ser un total a 2.727,46m², enlloc de 947,05m², que és l'extensió que delimita el Jurat com a superfície de sòl a expropiar.

En efecte, malgrat inicialment l'Ajuntament de Sallent qüestionés la superfície de la finca a expropiar, al Decret Alcaldia núm.373 resolent recurs reposició presentat contra l'acord de la Junta de Govern Local del dia 09/08/2021 en el que resolvia la sol·licitud d'intenció d'iniciar un expedient d'apreuament de dues finques accepta les argumentacions de la promotora i reconeix que l'extensió de la finca registral 1.397 és de 2.727,46m², raó per



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: NFNPAMCL9I6AD0GKGNF1AGPI17E0JGO	
Data i hora 27/02/2026 18:25	Signat per Castells Ingla, Helena; Hernández Pascual, Isabel; Palomer Bou, Jordi;		





la qual la mateixa Administració Local presenta la seva valoració a partir de l'anterior paràmetre. El JEC modifica d'ofici la superfície, però quan se li eleva l'expedient d'expropiació - Decret Alcaldia núm. 54 per passar expedient preu just al Jurat d'Expropiació Forçosa per la determinació del preu just de la finca objecte – la superfície de la finca no és una qüestió controvertida entre expropiat i Administració expropiant, en tant en quant les parts l'han determinat al seu full d'apreuament corresponent i és coincident. Conseqüentment, el JEC no s'ha de pronunciar sobre aquest aspecte ni tampoc té la facultat de modificar-lo d'ofici, ja que de l'art. 34 de la Llei de 16 de desembre de 1954 d'Expropiació Forçosa, com de l'art. 2 interpretat conjuntament amb l'art. 12 de la Llei 9/2005, de 7 de juliol, del Jurat d'Expropiació de Catalunya, s'entén que el Jurat adopta la seva decisió a la vista dels fulls d'apreuament.

Amb més profunditat, podem recordar en aquest punt la doctrina jurisprudencial respecte la força vinculant dels fulls d'apreuament tant per les parts, com pel Jurat:

“las hojas de aprecio constituyen declaraciones de voluntad dirigidas a la otra parte, mediante las que se fijan la valoración que se estima justa, sin que, precisamente, por su fuerza vinculante, después puedan pretenderse otras cantidades o conceptos diferentes” (STS de 2 de marzo de 2009, rec. 6753/2005 y últimamente STS de 4 de marzo de 2016, rec. 2809/2014).

És a dir, en aquest punt s'ha d'estimar la pretensió de la recurrent.

En relació a la valoració de la finca, com admeten les dues parts, la discrepància és mínima respecte el valor/m² abans de restar-hi els costos de construcció, que segons la mercantil són excessivament elevats els previstos per l'Ajuntament i pel Jurat, de manera que la promotora l'estableix en 589,02€/m²; l'Ajuntament en 590€/m² i el JEC 670€/m². Per tant, la diferència més rellevant recau en la determinació dels costos de construcció de l'ús majoritari. La mercantil l'estableix en 423,87€/m²st; l'Ajuntament en 478,02€/m²st i el JEC en 505,81€/m²st.

La valoració de l'expropiat parteix de la revista tècnica Emedos, però adequant el cost unitari obtingut de la revista al producte final de la zona que aquesta part denomina “naus en brut”, és a dir, descomptant els acabats interiors, perquè segons aquesta part i a la llum



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: NFNPAMCL9I6AD0GKGNF1AGPI17E0JGO	
Data i hora 27/02/2026 18:25	Signat per Castells Ingla, Helena; Hernández Pascual, Isabel; Palomer Bou, Jordi;		





de l'informe pericial emès pel Sr. Perarnau, la comercialització de les naus a la zona s'efectua sense acabats i instal·lacions interiors al ser circumstàncies particulars que poden variar en funció del destí o activitat de la nau.

Per la seva banda, el Jurat afirma que els costos de construcció s'obtenen del BEC núm. 326 (segon trimestre del 2021), a partir d'una consideració genèrica de naus industrials.

L'article 22 RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl estableix que:

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble

Recordem en aquest punt que, com apunta la Sentència del Tribunal Suprem, de data 17 de desembre de 2012, Recurs Núm.: 1502/ 2010:

« [...]Es doctrina reiterada de esta Sala, que recoge entre otras muchas la sentencia de 16 de mayo de 2007 (recurso 10101/2003), que los acuerdos de los Jurados de Expropiación Forzosa, gozan de la presunción de veracidad, legalidad y acierto, por lo que sus decisiones merecen ser acogidas con el crédito y autoridad que se desprende de su doble composición técnica y jurídica, y de su permanencia y especialización, si bien siendo tal presunción de naturaleza iuris tantum, puede y debe ser revisada en vía jurisdiccional.

Ahora bien, para que esta presunción sea desvirtuada, como indica la sentencia antes citada "es necesario que se haga prueba suficiente de infracción legal, notorio error de hecho o desafortunada apreciación de los elementos de prueba existentes en el expediente, cuya acreditación corresponde a la parte que impugna los acuerdos del Jurado de Expropiación, en la que recae el "onus probandi", que es quien debe ofrecer los elementos de prueba con todas las garantías procesales".

Es preciso, por lo tanto, que la prueba resulte idónea a tal fin, tanto en lo que se refiere al empleo de los métodos y criterios que han de aplicarse para obtener la correspondiente



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: NFNPAMCL9I6AD0GKGNF1AGPI17E0JGO	
Data i hora 27/02/2026 18:25	Signat per Castells Ingla, Helena; Hernández Pascual, Isabel; Palomer Bou, Jordi;		





valoración, como en la justificación de los datos tomados en consideración, que se opongan a las apreciaciones de Jurado, poniendo de manifiesto una errónea valoración y desvirtuando la presunción de acierto de sus acuerdos».

En aquest cas, malgrat la part actora aporti informe pericial, aquest no desvirtua la valoració del JEC en la determinació de les despeses de construcció, ja que el Jurat parteix i aplica correctament el precepte que correspon – article 22 RD 149/2011 – i que preveu que són els costos d'execució, material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble. Altrament dit, no es desprèn de l'article que s'hagin de descomptar les instal·lacions o acabats interiors, motiu del qual no pot tenir favorable acollida en aquest punt la pretensió de l'actora.

En síntesis, s'estima parcialment el recurs contenciós administratiu en relació a la valoració de la finca registral 1.397, per tant, correspon fixar el preu just d'aquesta expropiació prenent en consideració que la superfície de la finca ha de ser 2.727,46m². Per la resta la resolució del Jurat roman invariable, el que suposa, tret d'error o omissió en el càlcul, fixar el preu just de l'expropiació en un total de 150.694,88 euros inclòs el premi d'afecció, amb els interessos legals corresponents.

Cinquè.- Quant a la segona finca que ens ocupa, la finca registral núm. 4901, defensa la part actora que aquesta finca queda perfectament definida al l'escriptura de 25 de setembre de 2001 i consta degudament inscrita al Registre de la Propietat amb una superfície de 893m², per tant, aplicant els mateixos paràmetres de valoració que a l'anterior finca, la valoració total és de 62.790 euros (inclòs el premi d'afecció).

No obstant l'anterior, no aporta prova que desvirtuï la conclusió de l'Ajuntament en via administrativa i confirmada pel Jurat a l'expedient impugnat. Això és, la superfície de la finca és incerta i no ha pogut ser localitzada ni pel propi interessat ni per l'Administració. En aquest sentit, l'informe tècnic especifica que tenint en compte la forma geomètrica de la finca 1397, la descripció registral de la finca 4901 no quadra amb la geometria que es proposa en la sol·licitud d'expropiació, atès que aquesta no limita a nord amb la finca



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: NFNPAMCL9I6AD0GKGNF1AGPI17E0JGO	
Data i hora 27/02/2026 18:25	Signat per Castells Ingla, Helena; Hernández Pascual, Isabel; Palomer Bou, Jordi;		





1397. Afegeix que es desconeix també quin és el Camí de la Gavarresa i si aquest podria correspondre amb l'actual Carrer Caseta d'en Camp, que en tot cas, caldria acreditar-ho. Per la seva banda, la mercantil no presenta cap tipus de d'evidència que provi en contrari les conclusions de l'Administració local i certificades pel JEC.

Sisè.- Per tot l'anterior, és procedent estimar en part la demanda formulada en aquest recurs i fixar el preu just de l'expropiació de referència tot prenent en consideració que la superfície de la finca registral 1.397 ha de ser 2.727,46m². Per la resta la resolució del Jurat roman invariable. D'acord amb tot l'anterior és procedent fixar el preu just de l'expropiació en un total de 150.694,88 euros, inclòs el premi d'afecció, amb els interessos legals corresponents. De conformitat amb el que estableix l'art. 139.1LJCA no és procedent efectuar condemna en costes.

DECISIÓ

Primer .- Estimar en part la demanda formulada en aquest recurs i fixar el preu just de l'expropiació de referència en un total de 150.694,88 euros, inclòs el premi d'afecció, amb els interessos legals corresponents.

Segon.- No efectuar condemna en costes.

Contra aquesta resolució es pot interposar un **recurs de cassació** davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Suprem.

El recurs s'ha de preparar davant d'aquest òrgan judicial en el termini de **trenta dies** a partir de l'endemà de la notificació d'aquesta resolució. Estan legitimats per preparar-lo els que hagin estat part en el procés o ho haurien d'haver estat, de conformitat amb l'article 89.1 de la Llei reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa (LRJCA).

L'Acord de 20 d'abril de 2016 de la Sala de Govern del Tribunal Suprem, publicat al BOE núm. 162, de 6 de juliol de 2016, estableix l'extensió màxima i altres condicions extrínseques dels escrits processals referits al recurs de cassació.

D'acord amb el que estableix la DA 15a de la Llei orgànica del poder judicial (LOPJ), per interposar el recurs és necessari constituir un dipòsit de 50 euros en el compte de dipòsits i consignacions d'aquest òrgan judicial, i acreditar-ho degudament. De conformitat amb la



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: NFNPAMCL9I6AD0GKGNF1AGPI17E0JGO	
Data i hora 27/02/2026 18:25	Signat per Castells Ingla, Helena; Hernández Pascual, Isabel; Palomer Bou, Jordi;		





mateixa Llei, estan exempts de constituir aquest dipòsit els qui tinguin reconegut el benefici de la justícia gratuïta (article 6.5 de la Llei 1/1996, de 10 de gener), i, d'acord amb l'apartat 5è de la mateixa DA, el Ministeri Fiscal, l'Estat, les comunitats autònomes, les entitats locals i els organismes autònoms que en depenen.

Si no es compleixen aquests requisits, no es podrà admetre el recurs.

Així ho manem i ho signem.

Els magistrats

Podeu consultar l'estat del vostre expedient a l'àrea privada de sejudicial.gencat.cat.

Les persones interessades queden informades que les seves dades personals s'han incorporat al fitxer d'assumptes de l'oficina judicial, sota la custòdia i responsabilitat d'aquesta, on es conservaran amb caràcter confidencial i es tractaran amb la màxima diligència.

Així mateix, queden informades que les dades que conté aquesta documentació són reservades o confidencials i que el tractament que se'n pugui fer queda sotmès a la legalitat vigent.

Les parts han de tractar les dades personals que coneguin a través del procés de conformitat amb la normativa general de protecció de dades. Aquesta obligació incumbeix als professionals que representen i assisteixen les parts, així com a qualsevol altra persona que intervingui en el procediment.

L'ús il·legítim de les dades pot donar lloc a les responsabilitats establertes legalment.

Amb relació al tractament de les dades amb finalitat jurisdiccional, els drets d'informació, accés, rectificació, supressió, oposició i limitació s'han de tramitar conforme a les normes que siguin aplicables en el procés en què s'obtinguin les dades. Aquests drets s'han d'exercir a l'òrgan o oficina judicial en què es tramita el procediment i n'ha de resoldre la petició qui en tingui la competència atribuïda en la normativa orgànica i processal.

Tot això de conformitat amb el Reglament EU 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, la Llei orgànica 3/2018, de 6 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals i el capítol I bis del títol III del llibre III de la Llei orgànica 6/1985, de l'1 de juliol, del poder judicial.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: NFNPAMCL9I6AD0GKGNF1AGPI17E0JGO	
Data i hora 27/02/2026 18:25	Signat per Castells Ingla, Helena; Hernández Pascual, Isabel; Palomer Bou, Jordi;		

