

Tribunal Superior de Justicia de Catalunya  
Sala Contenciosa Administrativa  
Sección Segunda



Recurso ordinario nº 380/2016

Parte actora: AJUNTAMENT DE CARDONA

Parte demandada: JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA. SECCIÓ DE BARCELONA,

**NOTIFICACION SENTENCIA NÚM. 1781/2021 - (Secció: 385/2021) DE 23/04/2021**

En Barcelona, a

En el día de la fecha se notifica al **PROCURADOR** [REDACTED] quien lo es de AJUNTAMENT DE CARDONA, la sentencia que antecede en legal forma, con entrega de copia literal de la misma, expresiva del negocio a que se refiere y se le hace saber, con entrega de hoja informativa, que para interponer el recurso indicado deberá, en su caso, consignar previamente, como depósito para recurrir, la cantidad de 50 euros en la "Cuenta de Depósitos y Consignaciones" de esta Sección, núm. [REDACTED] concepto recursos 24-Contencioso-Casación; quedando enterado y firma conmigo; doy fe.

-----  
NOTA SOBRE MODOS DE CONSIGNACIÓN DEL DEPÓSITO:

**A). INGRESO EN EFECTIVO** (o cheque bancario a favor de Banco Santander o de esta Sección):

-- Se podrá realizar en cualquier oficina de **Banco SANTANDER** cumplimentando el impreso que se le facilitará al efecto.

-- EI NÚMERO DE CUENTA: [REDACTED]

-- En el campo CONCEPTO del ingreso: **RECURSO**, y con el siguiente código y tipo:

**24 - Contencioso-Casación**

**B). INGRESO POR TRANSFERENCIA:**

-- CUENTA (IBAN): [REDACTED]

-- BENEFICIARIO: **TRIB.SUP.JUST.SALA CONT.ADMTIVO.SECC.2 (BARCELONA)**

-- OBSERVACIONES O CONCEPTO: [REDACTED] *Es muy importante que estos 16 dígitos se consignen en un solo bloque (sin espacios; ejemplo: 0663-0000-85-0654-11, que se correspondería al recurso ordinario núm. 654 de 2011).*

-- Añadiendo como CÓDIGO y TIPO: **24 - Contencioso-Casación.**

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



Recurso ordinario nº 380/2016

Partes: AJUNTAMENT DE CARDONA

C/ JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA. SECCIÓ DE BARCELONA, [REDACTED]

**SENTENCIA N° 1781/2021 - (Secció: 385/2021)**

**Ilmos. Sres. Magistrados:**



En la ciudad de Barcelona, a 23/04/2021

**VISTO POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA (SECCION SEGUNDA)**, constituida para la resolución de este recurso, ha pronunciado en el nombre del Rey, la siguientes sentencia en el recurso contencioso-administrativo nº 380/2016, interpuesto por AJUNTAMENT DE CARDONA, representado por la Procuradora de los Tribunales [REDACTED] y asistido de Letrado, contra el JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA. SECCIÓ DE BARCELONA, representado y defendido por el LLETRAT DE LA GENERALITAT, y contra [REDACTED] representadas por la Procuradora [REDACTED] y asistida de Letrado.

Ha sido Ponente la Ilma. Sra. Magistrada [REDACTED] quien expresa el parecer de la SALA.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la representación de la parte actora, se interpuso recurso contencioso-administrativo contra 10-6-16, que desestima el requerimiento previo interpuesto contra el acuerdo del Jurat de fecha 11-12-15, que fija justiprecio de la finca sita: Carretera [REDACTED] Afectat: [REDACTED] Administración expropiante y beneficiaria: Ajuntament de Cardona. Expte. núm. 13110-15.

**SEGUNDO.-** Acordada la incoación de los presentes autos, se les dio el cauce procesal previsto por la Ley de esta Jurisdicción, habiendo despachado las partes, llegado su momento y por su orden, los trámites conferidos de demanda y contestación; en cuyos escritos respectivos en virtud de los hechos y fundamentos de derechos que constan en ellos, suplicaron respectivamente la anulación de los actos objeto del recurso y la desestimación de éste, en los términos que aparecen en los mismos.

**TERCERO.-** Se abrió la prueba mediante Auto y, verificada la misma según obra en autos, se continuó el proceso por el trámite de conclusiones sucintas que evacuaron las partes y, finalmente se señaló día y hora para votación y fallo que tuvo lugar el 14-4-2021.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Ayuntamiento de Cardona interpone recurso contencioso administrativo contra el acuerdo del Jurado de Expropiación de Catauña, adoptado en sesión de 10 de junio de 2016, que desestima el requerimiento previo a la vía judicial, formulado por el Ayuntamiento contra el acuerdo del JEC de 11 de diciembre de 2015, que fijó el precio justo de la finca expropiada por el Ayuntamiento de Cardona en 288.784,89 euros (incluido el precio de afección), así como contra el resto de actos administrativos que deriven de la causa.

**SEGUNDO.-** El presente procedimiento de expropiación forzosa recae sobre la finca [REDACTED] de Cardona. El inmueble tiene una superficie total de 1.310 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 426 m<sup>2</sup>. La construcción fue efectuada en el año 1961.

La finca se encontraba sometida al régimen de propiedad de comunidad indivisa con tres propietarios.

Esta expropiación está motivada por las normas subsidiarias, que calificaron el terreno como equipamientos clave E.

El 6 de noviembre de 2014 se aprobó inicialmente la lista de bienes y derechos afectados por la expropiación, entre las que se encontraba la finca controvertida.

El 24 de abril de 2015 (folios 104 y 106 EA), se dictó el Decreto de Alcaldía 68/2015, por el cual se realizaba la aprobación inicial del proyecto de expropiación forzosa por tasación conjunta, por lo que no es controvertido que esta es la fecha de valoración del inmueble.

El 11 de diciembre de 2015, el JEC acordó (folios 229 a 248 EA) el precio justo en los siguientes términos: valor aplicando el método residual estático: 20.514,51 euros; valor aplicando el método de comparación: 288.784,89 euros.

El objeto del presente procedimiento consiste en evaluar si el acuerdo del JEC, de 10 de junio de 2016, que confirmó el acuerdo de 1 de diciembre de 2015, que fijó el precio justo definitivo de la finca expropiada en el importe de 288.784,89 euros (incluido el 5% del premio de afección), resulta ajustado a derecho.

El Ayuntamiento de Cardona considera que el acuerdo del JEC ha infringido diversos parámetros de valoración que integran el método de valoración por comparación, de tal forma que el valor en venta del producto inmobiliario adoptado por el JEC supera el valor real de mercado en la fecha legal de valoración (abril 2015) de la población de Cardona, en base a los siguientes motivos: 1) inadecuación de los testimonios de las muestras de comparables utilizados en el acuerdo del Jurado para la determinación de los valores en venta del producto inmobiliario y disconformidad con el valor en venta utilizado en el acuerdo del Jurado para la determinación del precio justo; 2) incorrecta aplicación, por parte del JEC, del coeficiente de ponderación del peso del valor de construcción en el valor total del conjunto inmobiliario; 3) incorrecta aplicación del coeficiente reductor de oferta y de demanda del mercado para la determinación del valor de venta del producto inmobiliario; 4) falta de aplicación del coeficiente reductor que corresponde al inmueble por su situación urbanística fuera de ordenación en aplicación de un precepto legal de "ius cogens".

Por lo que solicita que se revoque el acuerdo del JEC y se fije el precio justo en el importe contenido en la hoja de aprecio del Ayuntamiento de Cardona, y en su defecto, con una reducción substancial del precio justo fijado en el acuerdo del JEC.

El letrado de la Generalitat de Cataluña se opone a las pretensiones de la actora y solicita que se confirme la resolución impugnada por ser conforme a derecho.

[REDACTED] se oponent a la demanda y solicitan al confirmación de la resolución impugnada.

**TERCERO.-** En primer lugar, procede examinar si tanto las muestras como los coeficientes aplicados por el JEC han infringido manifiestamente los criterios legales de valoración.

El Ayuntamiento considera que estas muestras no cumplen con los criterios de similitud ni con la configuración geométrica de la parcela ni con la tipología ni con los parámetros urbanísticos de la finca objeto de expropiación (muestras 1, 2, 4 y 5, que son viviendas de edificios plurifamiliares situados en entornos urbanísticos de la isla cerrada, que no tienen que ver con la tipología urbanística de la parcela objeto de valoración, o la muestra 6, situada en el barrio de Segalers, que tiene la calificación urbanística de suelo no urbanizable). A tal efecto, presentó alegaciones a la valoración del Jurado y aportó 7 muestras, todas ellas del municipio de Cardona (folios 296 a 397 del EA), que son un 60% inferiores al valor de venta utilizado por el JEC a la hora de determinar el justiprecio. Estas muestras están constituidas por escrituras de compraventa de viviendas unifamiliares que se produjeron en el municipio de Cardona en el año 2015. Por lo que, según el Ayuntamiento, las valoraciones realizadas por el JEC está infringiendo lo establecido en los artículo 22 del RDL 2/2008 y 24 del RD 1492/2011.

El artículo 24 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, prevé dos mecanismos diferentes para calcular el valor de una parcela. El primero de ellos, cuando existen un número de muestras igual o superior a 6, se calcula el valor medio de estas muestras, sobre las que se aplican los diferentes coeficientes de corrección. Pero cuando no existen muestras suficientes, como es el presente caso, en el apartado segundo del mencionado artículo, se prevé la aplicación de mecanismos de homogeneización.

Todas las partes y el perito judicial, reconocen la dificultad de encontrar muestras suficientes en el mercado inmobiliario en la fecha legal de valoración. Prueba de ello, es que el Ayuntamiento, en su hoja de aprecio utilizó 10 muestras de tipología unifamiliar, si bien, sólo dos de ellas pertenecen a inmuebles sitios en el municipio de Cardona (folio 114 y 115 CEA).

El JEC ha utilizado 6 muestras, todas ellas del municipio de Cardona, aunque ninguna de ellas se trata de viviendas unifamiliares, como la finca a expropiar. Por lo que, en aplicación del artículo 24.2 del RVS, al no existir muestras suficientes, aplicó los mecanismos de homogeneización.

Una vez aplicados todos los mecanismos correctores que se contienen en la fórmula prevista en el artículo 24.2 del RVS, el JEC ha obtenido el valor de 854,67 euros, que se ha

aplicado exclusivamente al suelo destinado a la vivienda (182m<sup>2</sup>), el 60% de este valor al resto del suelo destinado a almacén y aparcamiento y el 50% del valor al altillo, justificando debidamente la aplicación de estos porcentajes. Siendo la suma de todos ellos, el valor del inmueble.

Las alegaciones realizadas por el Ayuntamiento no han conseguido desvirtuar los cálculos realizados por el JEC. Entre las muestras aportadas por el Ayuntamiento de Cardona en la hoja de aprecio (10 muestras y sólo 2 pertenecen al municipio de Cardona) y las del JEC (todas del municipio de Cardona pero de diferente tipología al inmueble que se valora), se considera más correcta la postura del JEC, ya que las diferencias que puedan existir se corrigen a través de los valores correctores aplicados.

Añadir que, respecto de las muestras aportadas por el arquitecto municipal (folios 298 y ss EA), de las 7 muestras, sólo 2 son unifamiliares, el resto son plurifamiliares. Por lo que este hecho también acredita que las muestras obtenidas por el JEC son correctas.

Respecto de la prueba pericial judicial, el perito señala la dificultad de encontrar muestras similares y aplica el método comparativo crítico sintético, sin explicar de dónde obtiene el valor de la finca. Por lo que no viene a desvirtuar que las muestras utilizadas por el JEC son incorrectas.

Por lo que, de la prueba practicada, se considera que las muestras utilizadas por el JEC, en atención a las circunstancias del presente supuesto, son correctas.

**CUARTO.-** En segundo lugar, el Ayuntamiento de Cardona considera que la ponderación del peso de la construcción en el valor total del conjunto inmobiliario no se ajusta a los criterios legales de valoración. Considera que el factor F no debía ser del 0,4 sino del 0,93 ya que la construcción tiene un peso superior en la valoración conjunta de suelo y edificación en la fecha de la valoración de la finca objeto de expropiación.

El Ayuntamiento lo que pretende es aplicar un coeficiente de antigüedad y conservación muy inferior al utilizado por el Jurado.

Examinadas las actuaciones, se considera que el valor asignado de 0,40 es coeficiente correcto entre el valor de la construcción y el valor de la propiedad, no habiéndose acreditado circunstancias que motiven la aplicación de otros valores.

Añadir que, el factor F no puede calcularse como propone la actora, ya que la proporción entre el valor del suelo y la edificación no puede calcularse a partir de la relación de los valores obtenidos entre el método de comparación y el método residual estático. Ya que

el método de comparación tiene en cuenta todos los elementos para determinar el valor final, no sólo el de construcción, como señala la actora.

**QUINTO.-** El Ayuntamiento entiende que el JEC no ha aplicado correctamente los coeficientes correctores de la oferta y de la demanda en el mercado inmobiliario.

Dispone el artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que "cuando en el conjunto de valores comparables se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1 siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración."

El Jurado aplica el coeficiente del 0,75 por las diferencias entre los valores de oferta y los valores reales de mercado. El Ayuntamiento de Cardona considera que es aplicable el coeficiente de 0,7 en cuanto que existe una escassíssima actividad Inmobiliaria, lo cual evidencia diferencias sustanciales entre los precios de la oferta y los valores reales de mercado, por lo considera justificado aplicar un coeficiente del 0,7.

La adopción del valor de 0,75 se encuentra dentro de los parámetros fijados por el artículo 24 de la LVS, no habiéndose acreditado causas que motiven la adopción de un coeficiente más bajo, como propone el Ayuntamiento demandanté.

Así, en el Ayuntamiento en su hoja de aprecio, aplica coeficientes reductores por las diferencias entre las ofertas y los valores reales de mercado, que oscilan entre el 0,6 y el 0,9. En concreto, se aplica el coeficiente de 0,9 sobre 5 de las 10 muestras utilizadas por el Ayuntamiento, 0,7 para dos muestras, y 0,6 para 3 muestras. La media de estos coeficientes es de 0,77, por lo que superior al 0,75 aplicado por el JEC.

Tal y como señala la jurisprudencia, las valoraciones incorporadas en las hojas de aprecio son vinculantes, ya que constituyen declaraciones de voluntad dentro de las cuales, como límite máximo y mínimo, el Jurado de Expropiación, debe fijar el justiprecio de lo expropiado, constituyendo también el límite en el que debe operar el tribunal, ya que no se puede dar más de lo pedido ni menos de lo ofrecido. De tal modo que, las partes solo pueden modificar sus valoraciones por causas justificadas y debidamente motivadas.

Por todo lo expuesto, la parte actora no ha acreditado la incorrecta aplicación del coeficiente de 0,75.

**SEXTO.-** Por último, el Ayuntamiento alega que el JEC no ha aplicado el coeficiente reductor de la situación de fuera de ordenación de la edificación objeto de expropiación.

El artículo 22.3 del RDL 2/2008, señala que: “En el suelo urbanizado, las edificaciones, Construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24. (...) La valoración de las edificaciones o Construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.”

Según el cuadro del anexo III del RLS, la vida útil para un edificación es de 100 años. La fecha de construcción del edificio es de 1961, por lo que, le queda el 46% de su vida útil.

El JEC entiende que el coeficiente reductor sobre el valor de comparación obtenido después de los mecanismos correctores del artículo 24.1 RVS significaría tener en cuenta en dos ocasiones la antigüedad de la construcción.

Lo previsto en el artículo 22.3 del TRLS de 2008, ha sido desarrollado por el RVS, que en su artículo 24.1 establece la determinación de la valoración a través de la aplicación de criterios correctores, entre los que se encuentra la antigüedad.

Por tanto, tal y como señala el JEC, la aplicación nuevamente del criterio de la antigüedad del artículo 22.3 del TRLS sería aplicar dos veces el mismo criterio, que ya ha sido tenido en cuenta en la determinación de la valoración conforme la fórmula prevista en el artículo 24.1 del RVS.

Por lo que procede desestimar la pretensión de la actora.

**SÉPTIMO .-** En cuanto a las costas, el artículo 139 LJCA establece que en primera o única instancia el órgano jurisdiccional al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, si bien limitadas a 3.000 euros por todos los conceptos.

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

## **F A L L A M O S**

**DESESTIMAR** el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Cardona contra el acuerdo del Jurado de Expropiación de Catauña, adoptado en sesión de 10 de junio de 2016.

Con condena en costas al Ayuntamiento de Cardona, limitadas a 3.000 euros por todos los conceptos.

Notifíquese a las partes la presente Sentencia, que no es firme. Contra la misma cabe deducir, en su caso, recurso de casación ante esta Sala, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 3ª, Capítulo III, Título IV de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa (LJCA). El recurso deberá prepararse en el plazo previsto en el art. 89.1 LJCA.

Y adviértase que en el BOE nº 162, de 6 de julio de 2016, aparece publicado el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al recurso de casación.

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (EU) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, a la que remite el art. 236 bis de la ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y en el real Decreto 1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la LOPD, hago saber a las partes que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de 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, de la que se unirá certificación al presente procedimiento, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

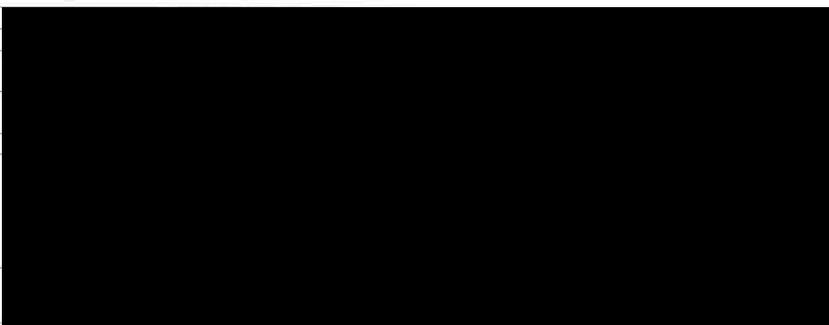
**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por [REDACTED]  
[REDACTED] Magistrada Ponente, estando la Sala celebrando audiencia pública, de lo  
que, como Letrado de la Administración de Justicia, certifico.



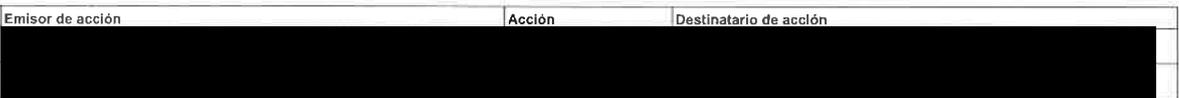
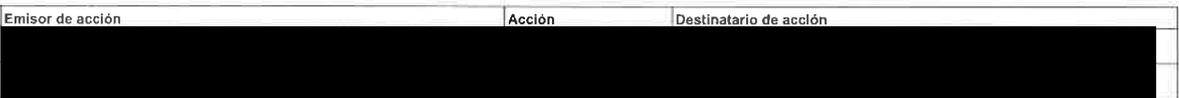
Mensaje LexNET - Notificación

Fecha Generación: 23/04/2021 11:35

1 2 3

IdLexNet	
Asunto	
Remitente	
Destinatarios	
Fecha-hora envío	
Documentos	
Datos del mensaje	

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
23/04/2021 11:35:08			
23/04/2021 11:28:19			

(\*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.