

Roj: STSJ CAT 3208/2014 - ECLI:ES:TSJCAT:2014:3208
Id Cendoj: 08019330022014100320

Órgano: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso

Sede: Barcelona

Sección: 2

Nº de Recurso: 322/2010

Nº de Resolución: 321/2014

Procedimiento: Recurso ordinario (Ley 1998)

Ponente: EMILIO VICENTE BERLANGA RIBELLES

Tipo de Resolución: Sentencia

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN SEGUNDA

Recurso ordinario (Ley 1998) nº **322/2010** (acumulado nº 54/2011)

Partes: AJUNTAMENT DE MANRESA Y Armando

C/ JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO BARCELONA

S E N T E N C I A N º 321

Ilmos. Sres. Magistrados:

Don Emilio Berlanga Ribelles

Don Javier Bonet Frigola

Doña Montserrat Figuera Lluch

En la ciudad de Barcelona, a veinticuatro de abril de dos mil catorce.

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 **322/2010** (y acumulado el nº 54/2011), interpuesto por Armando y por el AJUNTAMENT DE MANRESA, representados por los Procurador de los Tribunales M^a TERESA AZNAREZ DOMINGO y JORDI FONTQUERNI BAS, respectivamente, y asistidos de su Letrado, contra JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO BARCELONA, representado y defendido por el LLETRAT DE LA GENERALITAT.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Presidente de la Sala D. Emilio Berlanga Ribelles, quien expresa el parecer de la misma.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación de la parte actora, se interpuso recurso contencioso-administrativo contra resolución de fecha 4-6-10 que fija el justiprecio de la finca sita en c/ DIRECCION000 , NUM000 de Manresa. Expropiante: Ajuntament de Manresa. Expediente: NUM001 .

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, finamente se señaló día y hora para votación y fallo que tuvo lugar el 24 de abril de 2014.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En sesión tenida el día 4 junio de 2010 y en expediente de justiprecio NUM001 , instado por la propiedad al amparo del artículo 108 de la Ley de urbanismo de Catalunya, la sección de Barcelona del Jurat d' expropiació de Catalunya acordó fijar en 464.564,77 #, incluido el premio de afección, el justiprecio de la finca señalada con el número NUM000 de la DIRECCION000 de Manresa, propiedad de don Armando , siendo administración expropiante el Ayuntamiento de la dicha ciudad de Manresa.

Disconforme el propietario expropiado interpuso recurso contencioso administrativo, dando lugar a los presentes autos, en los que deduce como pretensión que se fije como justiprecio de lo expropiado la cantidad de 1.111.469,75 #, más los intereses legales por demora en la fijación de justiprecio y en su caso en el abono del mismo.

Disconforme asimismo el Ayuntamiento expropiante, interpuso recurso de reposición contra el referido acuerdo, el cual fue desestimado por el propio jurado de expropiación en acuerdo del 30 noviembre 2010, contra la cual la Corporación municipal ha deducido asimismo recurso contencioso administrativo, interesando la nulidad del acuerdo del jurado por improcedencia de la expropiación por ministerio de la ley y, subsidiariamente, que se fije como justiprecio de lo expropiado la cantidad de 84.876,09 #.

SEGUNDO.- El adecuado enfoque de la cuestión litigiosa requiere tener presente los siguientes precedentes, el 26 de noviembre de 2008, tuvo entrada en el Ayuntamiento de Manresa el escrito presentado por el aquí recurrente, en el que como titular de la finca de la DIRECCION000 NUM000 advertía a la citada Corporación Local de su propósito de iniciar expediente de expropiación.

El 17 de noviembre de 2009 el Alcalde de Manresa declaró interrumpido desde el 16 de noviembre de 2009 los plazos para la tramitación del expediente para la valoración de la finca de la DIRECCION000 NUM000 , ya que en esa fecha había tenido lugar la aprobación inicial de la Modificación puntual del Plan General Mel Cirera, al quedar la misma incluida en, un polígono de actuación con objeto de obtener la justa distribución de beneficios y cargas.

El recurso de reposición formulado contra la anterior resolución fue desestimado por acuerdo de 14 de enero de 2010 y en esa misma fecha el mismo órgano dictó resolución declarando no tener por presentada la hoja de aprecio de la finca de la DIRECCION000 NUM000 .

El recurso formulado contra esas dos resoluciones ha sido estimado mediante sentencia dictada el 3 de mayo de 2012 por el Juzgado de lo contencioso administrativo de Barcelona de fecha 3 de mayo de 2012, sentencia contra la que se ha interpuesto recurso de apelación por el Ayuntamiento de Manresa; recurso estimado por Sentencia de esta Sección segunda, que revocó y dejó sin efecto la sentencia de instancia, sentencia núm. 784/2013, de 11 de noviembre de 2013 .

Finalmente, la Sección tercera de la Sala, con fecha 13 septiembre 2013, ha dictado sentencia en el recurso interpuesto por don Armando contra el acuerdo adoptado el 20 octubre 2010 por la Comissió territorial de urbanisme de la Catalunya central que aprobó definitivamente "la modificación puntual del plan General de ordenación Mel-Cirera de Manresa". Sentencia que ha sido recurrida en casación ante el Tribunal Supremo.

TERCERO.- Suscita en primer lugar, como decíamos, el Ayuntamiento recurrente la improcedencia de la expropiación por ministerio de la ley de aquella finca, instada por su propietario don Armando . Y ello en base a lo dispuesto en el artículo 108.5 del texto refundido, de la ley de urbanismo de Catalunya, en cuanto el mismo previene "5. Si, abans de transcórrer els terminis establerts per l'apartat 1, s'ha aprovat inicialment una modificació o una revisió del planejament urbanístic que comporta la inclusió dels sistemes en polígons d'actuació o en sectors de planejament, als efectes de llur gestió, els dits terminis resten interromputs i subjectes a l'aprovació definitiva. El còmput dels terminis es reprèn si transcorre un any sense haver-se produït la publicació de l'aprovació definitiva."; habida cuenta que se había aprobado inicialmente un planeamiento que daba lugar a la inclusión de esta finca, junto con otras, en un polígono de actuación conjunta. De ahí que interese el Ayuntamiento de Manresa como pretensión principal en este recurso: "que se deje sin efectos el acuerdo del Jurat por la improcedencia de la expropiación de la finca indicada".

Ello supuesto es claro que razones de economía procesal hacen prudente el examen prioritario de esta cuestión de nulidad del acuerdo recurrido, suscitada por la corporación municipal. Y ello siquiera sea para desestimar la pretensión municipal. Sin que para ello sea menester que este Tribunal se soporte en aquel

pronunciamiento de la sentencia del juzgado de lo contencioso administrativo, que entendió existía desviación de poder en la aprobación de estos instrumentos de planeamiento, sentencia como veíamos revocada por esta misma sección segunda en su sentencia de 11 noviembre 2013 ; ni tampoco precise tener en cuenta la sentencia, que tampoco ha alcanzado firmeza al hallarse recurrida en casación ante el Tribunal Supremo, de esta misma Sala (Sección tercera), que desestimó el recurso en su día interpuesto contra la aprobación de aquel instrumento de planeamiento municipal

Las razones de desestimar esta pretensión de la Corporación municipal son propias de este recurso y no derivan de aquellos otros procesos. En efecto, siendo en fecha 26 de noviembre de 2008 cuando tuvo entrada en el Ayuntamiento de Manresa el escrito presentado por el propietario de la finca de la DIRECCION000 NUM000 instando la expropiación por ministerio de la ley de la referida finca, y al ser de fecha 16 de noviembre de 2009 el acuerdo plenario de la Corporación municipal manresana que aprobó inicialmente la modificación puntual del Pla General Mel-Cirera. y del día 17 del mismo mes la resolución de su Alcalde-Presidente que declaró interrumpido aquel termino de un año del cual, según el art,108.1 de la TRLU, disponía la Administración municipal para dar respuesta a la petición de expropiación formulada al amparo de dicho precepto legal, y que dichos acuerdos fueron notificados al propietario en 25 de noviembre de 2009, cuando faltaba tan solo un día para que transcurriera aquel plazo; hay que entender que aquel termino legal, del cual solo restaba un día, volvió a correr el 17 de noviembre de 2010; con lo que el mismo se había claramente agotado en la fecha, 15 de diciembre de 2010, de publicación en el DOGC de la aprobación definitiva de la modificación puntual del Pla General Mel - Cirera.

CUARTO.- Coinciden las partes recurrentes con el jurado expropiatorio en que la ley aplicable para la valoración de la finca expropiada, en razón de la fecha en que se inicia en expediente de justiprecio, es el Texto refundido de la Ley de suelo aprobado por real decreto legislativo 2/2008; y que tratándose el expropiado del suelo en situación de urbanizado y edificado su valoración se ha de hacer de acuerdo con lo previsto en el artículo 24. 2 de dicho Texto legal refundido. Dispone tal norma legal que tratándose de suelo urbanizado edificado el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) el determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación,, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) el determinado por el método residual del apartado primero de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada. (Artículo 23. 2. de dicho texto refundido).".

Por ello ambas partes recurrentes, lógicamente, formularon sus respectivas hojas de aprecio y dedujeron sus pretensiones en sus escritos de demanda interesando se fije como justiprecio la mayor de las dos cifra obtenida por uno y otro método de valoración que el citado precepto legal establece. Así el propietario pretende sea señalado como justiprecio la cifra obtenida - 1.058,542'62 euros - por el método residual, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente; y el Ayuntamiento pretende se señale como justiprecio la cantidad determinada por la tasación conjunta del suelo y de la edificación por el método de comparación.

Por su parte el jurado, tras llevar a cabo la valoración de la finca expropiada ope legis también por ambos métodos, obtuvo como cifra superior la calculada por el método de comparación - 442.442,64 #-; siendo esta, la que, una vez adicionado el premio legal de afección, fijó como justiprecio en su acuerdo del 4 julio 2010: 464.564,77 #.

QUINTO.- Disiente el propietario recurrente de la cantidad que como valor del suelo por el método residual obtuvo el jurado - 296.973, 31 # -, por entender erróneo tanto el valor en venta, como los costes de construcción tenidos en cuenta para ello por el órgano tasador.

Defiende en tal sentido esta parte actora el valor en venta señalado su hoja de aprecio en base al informe técnico que lo soporta y, en defecto del mismo, sostiene que el tribunal habría de optar por considerar que el valor en venta del producto inmobiliario habría de ser el correspondiente a la media del valor en venta defendido por cada una de las partes (sic); lo que equivaldría a fijar como tal valor en venta el de 2.199,60 # metro m2 construido (sic)

Practicada prueba pericial en el proceso, el arquitecto designado a tal fin obtuvo, sirviéndose de los datos facilitados por la Secretaria de Habitatge i Millora Urbana del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, que para el año 2009 asigna al municipio de Manresa un precio medio por

medio cuadrado construido de vivienda libre de nueva construcción, la cifra de 2,091'62 euros m2t/ms, cifra que difiere asimismo y fundamentalmente de la señalada por el Jurat, en cuanto este tuvo en cuenta, junto con los valores de vivienda libre, los valores en venta de vivienda de protección oficial en régimen general y los valores en venta de vivienda de protección oficial en régimen especial y concertado

En cuanto a los costes de construcción cuestiona el propietario que el jurado haya tenido en cuenta los precios del boletín económico de la construcción (BEC); sin tener en cuenta que la expropiada se trata de una edificación sita en la localidad de Manresa y no en el área metropolitana de Barcelona. También el perito procesal atendió para llevar a cabo su valoración de los costes totales de construcción al número 280 de la revista Boletín Económico de la construcción, correspondientes al cuarto trimestre de 2009, de cuyas cifras y datos obtuvo la cantidad de 1.004'19 euros m2 techo, que por la reconocida objetividad de esta fuente procede aceptar, al no haber aportado la parte actora razón fundada alguna para darle prioridad sobre estos datos a los obtenidos por ella de EMEDOS.

Por todo ello este Tribunal considera que el perito procesal en su dictamen ha aplicado con todo rigor el método residual del apartado uno del artículo 24 del TRLS, corrigiendo fundamentalmente en la aplicación que del mismo ha llevado a cabo, concretos extremos del acuerdo de valoración del jurado cuestionados por la actora; como aquel de descontar los gastos de derribo de la edificación existente, que el Jurat había fijado en su acuerdo en la cantidad de 54.959'76 euros. La exclusión de esta cantidad para el cálculo del valor final del suelo ha de entenderse del todo ajustada a derecho, en cuanto en la utilización del método residual como sistema de valoración "aplicado exclusivamente al suelo", ha de hacerse, por imperativo legal, "sin consideración a la edificación existente"; por lo que mal podría tenerse en cuenta ésta para descontar los gastos de su derribo, cuando precisamente lo que se trata de obtener por el método residual el valor del suelo exento de todo tipo de edificación. Todo ha de llevar a estimar más ajustada la cifra obtenida por el perito por este método residual: 539.665,19 # que la obtenida por el jurado de 296.973, 31 #.

Cifra ésta del dictamen -539.665,19 #- que también resulta inferior, aunque en poco, a la que él mismo perito obtiene por el método de comparación, valorando conjuntamente edificación y suelo -541.494,04 # -; por lo que, conforme al mandato legal, es esta última la que se estima por el Tribunal como justiprecio de lo expropiado.

Por su parte el Ayuntamiento de Manresa que, además de aquel su cuestionamiento del acuerdo del jurado por la improcedencia de la expropiación ope legis de la finca de cuestión, también cuestiona los valores obtenidos por el jurado en uno y otro método de valoración, no ha portado, sin embargo, a autos elemento probatorio alguno que puedan desvirtuar aquellas cifras, ni menos aún, poner en entredicho los valores del informe pericial. Sin que puedan ser tenidas en cuenta otros valores para el cálculo del valor del suelo de la finca expropiada que los de vivienda libre, al no costar acreditado en el ámbito en el que se ubica la finca expropiada sea otro el uso predominante, ni cabe tampoco la invocación de un precepto -el artículo 9 del Decreto legislativo 1/2007 - que al fijar los porcentajes del 70%, para vivienda libre, 10% de vivienda protegida en régimen especial, 10% de vivienda protegida en régimen general y 10% para vivienda protegida en régimen concertado, no establece una norma de valoración del suelo, que no podría hacerlo, sino un mandato dirigido al planeador urbanístico.

SEXTO.- Procede, por todo lo considerado, la desestimación del recurso interpuesto por el ayuntamiento de Manresa y la estimación parcial del recurso interpuesto por el propietario; fijando como justiprecio de lo expropiado la cantidad mayor de aquellas dos que el perito procesal obtuvo en su dictamen, en aplicación de los dos sistemas de valoración que el artículo 24.2 del Texto refundido de la Ley de suelo previene para la valoración del suelo urbanizado y edificado.

Cantidad que, por ministerio de la ley, devengará los intereses legales previstos en los artículos 56 y 57 de la Ley de expropiación forzosa .

Pronunciamiento éste, susceptible asimismo de recurso de casación ante el Tribunal Supremo, que en nada incide, en tanto no tenga lugar la transmisión de la propiedad con la ocupación de la finca por la Administración expropiante, en aquellas modificaciones del PGOU de Manresa, el pronunciamiento definitivo sobre las cuales se haya pendiente de recurso de casación ante el Tribunal Supremo

SÉPTIMO .- No son de apreciar méritos en orden a un pronunciamiento condenatorio en costas.

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

FALLAMOS



1º.- Estimar parcialmente recurso interpuesto por don Armando , fijando como justiprecio de la finca expropiada, incluido el correspondiente premio de afección, la cantidad de 568.568'74 #; cantidad que devengará los intereses legales correspondientes.

2º.- Desestimar las pretensiones de formulada en su recurso por el Ayuntamiento de Manresa.

3º.- No formula pronunciamiento de condena en costas

Notifíquese la presente Sentencia a las partes en la forma prevenida por la Ley, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de casación a preparar ante esta Sala dentro de los diez días siguientes a su notificación.

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 el/a Ilmo/a. Sr/a. Magistrado/a Ponente Emilio Berlanga Ribelles, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Secretario, certifico.

FONDO DOCUMENTAL • CENDOJ