

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

Recurso SALA TSJ 3127/2021 - Recurso ordinario nº 306/2021

Partes: RIPOFINCAS SL

C/ JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA -SEC. BARCELONA- Y AJUNTAMENT  
DE RIPOLLET

**S E N T E N C I A   N º   4129/2023 (Sección 742/2023)**

**Ilmos. Sres. Magistrados:**

**Don Jordi Palomer Bou**

**Doña Montserrat Figuera Lluch**

**Don Néstor Porto Rodríguez**

En la ciudad de Barcelona, a   **15/12/2023**

**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 306/2021, interpuesto por RIPOFINCAS SL, representado por el Procurador de los Tribunales SUSANA PUIG ECHEVERRIA y asistido de Letrado, contra JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA -SEC. BARCELONA- y AJUNTAMENT DE RIPOLLET, representado y defendido por el ANA MOLERES MURUZABAL y LLETRAT DE LA GENERALITAT.

Ha sido Ponente el/a Ilmo/a. Sr/a. Magistrado/a D.<sup>a</sup> JORDI PALOMER BOU, quien expresa el parecer de la SALA.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por la representación de la parte actora, se interpuso recurso contencioso-administrativo contra Acuerdo de 29 de julio de 2021 por el que se fija el justiprecio de la finca afectada c/Verga de Montserrat nº 78; derecho afectado: la propiedad. Administración expropiante el Ayuntamiento de Ripollet. Expediente número 18.065-2020.

**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 22 de noviembre de 2023.

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

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Por D.<sup>a</sup> SUSANA PUIG ECHEVARRÍA, Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de RIPOFINCAS SL, se interpuso recurso contencioso administrativo, contra el Acuerdo del JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA, Secció de Barcelona (en adelante JEC) de fecha 29 de julio de 2021, por el que se determinó el justiprecio de la finca situada en calle Verge de Montserrat 78, expropiada por el AJUNTAMENT DE RIPOLLET en ejecución del PGM que la califica como renovación urbana: transformación de uso a sistema de parques y jardines ( clau 17/6), en la cantidad total de 2.512.565,70 €.

**SEGUNDO.-** La parte actora en la demanda presentada, tras relatar el método valorativo empleado por el JEC y las vicisitudes procedimentales discrepa del cálculo efectuado por el Jurado en los siguientes extremos:

a) La superficie considerada para la expropiación.

b) Cálculo incorrecto del aprovechamiento urbanístico, en concreto la incorrecta delimitación del ámbito espacial homogéneo, la falta de justificación de los precios de venta de los inmuebles incluidos en dicho ámbito, la incorrección de coeficiente K y los costes de construcción excesivos e improcedentes.

c) La fijación errónea del valor de repercusión del suelo.

d) La incorrecta fijación de la edificabilidad.

e) La indebida imputación de los costes de derribo.

Por lo que solicita la estimación del recurso y que se fije el justiprecio de la finca 7.907.034,74 euros.

Por su parte, la LLETRADA DE LA GENERALITAT, en defensa del JEC, defiende la adecuada motivación del Acuerdo del JEC, y recuerda la presunción de acierto de sus decisiones y la corrección de la valoración efectuada, por lo que solicita la desestimación del recurso.

Por último, la representación procesal del AJUNTAMENT DE RIPOLLET, defiende la conformidad a derecho del Acuerdo del JEC, recordando la doctrina de la presunción de acierto del mismo, por lo que solicita la desestimación del recurso.

**TERCERO.-** En primer lugar, y en relación con la superficie a tener en cuenta, la demanda hace referencia a que debería adoptarse no la superficie catastral como hace el Jurado, sino la que se obtuvo en el levantamiento topográfico que consta en el expediente ( folio 72 y siguientes.

Así respecto de la determinación de la superficie a valorar debemos tener en cuenta como ya hemos señalado reiteradamente el mayor acierto que en este aspecto se infiere de las fichas del catastro en razón la especificidad de sus asientos y especialidad de sus funcionarios, lo que de manera razonable conduce a primar la superficie catastral en defecto de prueba de su error, por lo que la superficie catastral debe prevalecer sobre la registral, por cuanto esta última carece de un soporte físico fehaciente al basarse únicamente en la mera declaración de los otorgantes.

Valga como muestra la Sentencia de este mismo Tribunal ( Sección 2ª ) de 2 de diciembre de 2011, en la que dijimos textualmente que:

"Este Tribunal, en otras ocasiones, ya se ha pronunciado sobre la adopción de la superficie catastral y no de la registral, apoyado en que, conforme a los términos, entre otros, de la STS de 7 de febrero de 1998 "el ámbito protector de la fe pública registral no se extiende a los datos o circunstancias de mero hecho (extensión o cabida de las fincas, linderos de las mismas, etc.), sino sólo a los datos jurídicos (existencia del derecho real, titularidad y contenido del mismo)"; lo que tiene su razón de ser en que "el Registro de la Propiedad carece de una base física fehaciente, ya que reposa sobre las simples declaraciones de los otorgantes, y así caen fuera de la garantía que presta, cuantos datos registrales se correspondan con hechos materiales, tanto a efectos de la fe pública, como de la legitimación registral, sin que la institución responda de la exactitud de los datos y circunstancias de puro hecho, ni por consiguiente de los datos descriptivos de las fincas" ( STS de 26 de noviembre de 1992, y en el mismo sentido, STS de 6 de julio de 2002, doctrina recogida por la Sala 3ª del TS, en su sentencia de 12 de abril de 2005)".

Y también hemos establecido con reiteración que frente a la presunción de acierto del acuerdo del JEC que, siguiendo el informe del Vocal Técnico, y lo que consta en la correspondiente ficha catastral, valora como expropiadas las superficies ya referidas, los recurrentes deberían haber aportado un levantamiento topográfico realizado por técnico competente para desvirtuar aquella presunción, o en otras palabras, demostrar el error del JEC en cuanto a la superficie considerada.

Y en este sentido respecto de la medición topográfica contenida a los folios 72 y 73 del expediente, no consta como sea realizado la misma, si con mediciones sobre el terreno o superposición fotográfica, a lo que cabe añadir que la propia recurrente en la valoración unida a su escrito de fecha 13.7.2020 ( folio 28 ) establece una superficie de 2582 m2 que es la adoptada por el Jurado y por el perito judicial, con lo que el motivo de impugnación debe ser desestimado.

**CUARTO.-** Aclarado lo anterior, la siguiente cuestión que debe ocuparnos es la de la

edificabilidad a tener en cuenta para determinar el justiprecio.

Por ello, la edificabilidad a tener en cuenta será la rectificada por el perito judicial, Arquitecto, su dictamen pericial de 2,53 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, resultante de aplicar a la edificabilidad del ámbito determinada a partir del cociente entre la edificabilidad total y el suelo destinado a zonas con aprovechamiento la reducción antes citada.

**QUINTO.-** La otra gran cuestión que plantea la parte recurrente, ya en relación al valor de repercusión para determinar el justiprecio por el método residual es la que el JEC toma un valor inferior al de mercado. Entendemos que se refiere al factor Vv, que según el artículo 22 del RD 1492/2011, equivale al valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

En relación con tal cuestión, el JEC, afirma que se considera correcto y justificado el Vv homogeneizado que aplica el AJUNTAMENT DE BARCELONA en su hoja de aprecio, sin embargo frente a ello, ni la parte recurrente en su demanda aporta otro argumento que no sea cuestionar el resultado, ni el perito judicial aporta ningún elemento técnico que demuestre el error del órgano tasador, mas allá de realizar cálculos distintos a los del Jurado, pero sin evidenciar error alguno en los mismos.

Tal proceder para nada invalida la presunción de acierto del Acuerdo del JEC en este extremo.

**SEXTO.-** Por último alega también la actora la improcedencia de deducir de derribo. La resolución del JEC que determina el justiprecio de la expropiación de conformidad con lo dispuesto por el art. 37.2 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en la valoración por el método residual estático, deduce la cantidad de 157.560 € en concepto de gastos de derribo. Pues bien, la deducción de los gastos de derribo en la valoración por el método residual estático de terrenos de suelo urbanizado edificado, no tiene amparo legal pues que no está prevista en la fórmula que establecen los arts. 22 y 23 del

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Por tanto, teniendo en cuenta la corrección de la edificabilidad y excluyendo los gastos de derribo, el justiprecio debió quedar determinado por el JEC en la cantidad siguiente:

$$\text{Superficie } 2.582 \text{ m}^2 \times 2,53 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 6.532,46 \text{ m}^2\text{st}$$

$$6.532,46 \text{ m}^2\text{st} \times 428,98 \text{ euros/m}^2 = 2.802.294,69 \text{ €}$$

$$5\% \text{ premio afección} = 140.114,74 \text{ €}$$

$$\text{TOTAL } 2.665.860,68 + 133.293,03\text{€} = 2.942.409,43\text{€}$$

Por todo ello, el recurso de la actora debe ser estimado en parte.

**SEPTIMO.-** 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, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho, lo que no sucede en el caso que nos ocupa. En el caso que nos ocupa, no es procedente efectuar imposición de costas.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

## FALLAMOS

**1º.- ESTIMAR EN PARTE** el recurso contencioso administrativo, interpuesto por RIPOFINCAS SL, contra el Acuerdo del JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA, Secció de Barcelona de fecha 29 de julio de 2021, por el que se determinó el justiprecio de la finca situada en calle Verge de Montserrat 78, expropiada por el AJUNTAMENT DE RIPOLLET en ejecución del PGM que la califica como renovación urbana: transformación de uso a sistema de parques y jardines (clau 17/6), en la cantidad total de 2.512.565,70 €, acto administrativo que se anula fijando el justiprecio de la referida finca en la suma de 2.942.409,43 €.

**2º.- NO EFECTUAR** expresa imposición de las costas causadas en el presente procedimiento.

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 Don Jordi Palomer Bou, Magistrado Ponente, estando la Sala celebrando audiencia pública, de lo que, como Letrado de la Administración de Justicia, certifico.