

EDJ 2012/263041

TSJ de Cataluña Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 26-9-2012, nº 621/2012, rec. 57/2010
Pte: Bonet Frigola, Javier

Resumen

Expropiación forzosa. Justiprecio. El TSJ de Cataluña declara ajustado a derecho el acuerdo del jurado de expropiación de Cataluña sobre fijación del justiprecio de la finca objeto de expropiación, al considerar que resulta correcto el planteamiento del jurado de valorar la finca expropiada con arreglo al método previsto en el artículo 22 de la Ley 8/2007, atendiendo a la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación, aún cuando incurre en el error de referirla al Real Decreto Legislativo 2/2008. Además el Jurado, en atención a que aprecia un cierto grado de urbanización, aplica el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, obteniendo un justiprecio más ajustado a la realidad (FJ 4). El Tribunal añade que ni uno solo de los argumentos empleados por la parte actora puede ser aceptado pues, además de no ajustarse a Derecho, pretende obtener una mejor valoración con una interpretación interesada del apartado 2º de la DT 3ª de la Ley 8/2007 (FJ 4).

NORMATIVA ESTUDIADA

RDLeg. 2/2008 de 20 junio 2008. Texto refundido de la ley de suelo
art.26.2 , dtr.3

Ley Castilla-La Mancha 8/2007 de 15 marzo 2007. Modificación de L 9/1999, de conservación de la naturaleza
art.12.2 , art.25.2

DLeg. Cataluña 1/2005 de 26 julio 2005. TR Ley de urbanismo, C.A. Cataluña
art.108

Ley 6/1998 de 13 abril 1998. Régimen del Suelo y Valoraciones
art.27.1

RD de 24 julio 1889. Código Civil
art.3.1

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	2
FALLO	5

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

ADMINISTRACIÓN LOCAL

URBANISMO

Ejecución de los planes

Sistemas de actuación

Sistema de expropiación

Justiprecio

En general

Mutuo acuerdo

Criterios, normativa

Valoración

En general

EJECUCIÓN DE LOS PLANES

SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Sistema de expropiación

Justiprecio

Valoración

Valor urbanístico

FICHA TÉCNICA

Favorable a: Admón. autonómica (funciones ejecutivas); Desfavorable a: Expropiado

Procedimiento: Recurso contencioso-administrativo

Legislación

Aplica art.26apa.2, dtr.3 de RDLeg. 2/2008 de 20 junio 2008. Texto refundido de la ley de suelo

Aplica art.12apa.2, art.25apa.2 de Ley Castilla-La Mancha 8/2007 de 15 marzo 2007. Modificación de L 9/1999, de conservación de la naturaleza

Aplica art.108 de DLeg. Cataluña 1/2005 de 26 julio 2005. TR Ley de urbanismo, C.A. Cataluña

Aplica art.27apa.1 de Ley 6/1998 de 13 abril 1998. Régimen del Suelo y Valoraciones

Aplica art.3apa.1 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita RDLeg. 2/2008 de 20 junio 2008. Texto refundido de la ley de suelo

Cita Ley 8/2007 de 28 mayo 2007. Ley de Suelo

Cita art.139 de Ley 29/1998 de 13 julio 1998. Jurisdicción Contencioso-Administrativa

Cita Ley 6/1998 de 13 abril 1998. Régimen del Suelo y Valoraciones

Cita RDLeg. 1/1992 de 26 junio 1992. TR Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

Cita RD de 24 julio 1889. Código Civil

Jurisprudencia

Cita en el mismo sentido STSJ Cataluña Sala de lo Contencioso-Administrativo de 25 junio 2012 (J2012/163933)

Cita en el mismo sentido STS Sala 3ª de 12 abril 2005 (J2005/47009)

Cita en el mismo sentido STS Sala 3ª de 6 julio 2002 (J2002/28502)

Cita en el mismo sentido STS Sala 3ª de 7 febrero 1998 (J1998/1360)

Cita en el mismo sentido STS Sala 3ª de 26 noviembre 1992 (J1992/11671)

Cita en el mismo sentido sobre EJECUCIÓN DE LOS PLANES - SISTEMAS DE ACTUACIÓN - Sistema de expropiación - Justiprecio - Valoración - Valor urbanístico - Criterio general de valoración STC Pleno de 19 diciembre 1986 (J1986/166)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación de la parte actora, se interpuso recurso contencioso-administrativo contra resolución de fecha 27-11-09 que desestima en parte recurso de reposición interpuesto contra acuerdo de 24-7-09, que fija el justiprecio de la finca sita en DIRECCION000. Parcel.la NUM000 Polígono NUM001 de Castelldefels. Derecho afectado: Propiedad. Administració expropiant: Departament d'Innovació Universitat i Empresa. Expediente: NUM002.

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 21 de septiembre de 2012.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por D.JOAQUIN RUIZ BILBAO, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de Estefanía y D. Carlos Jesús, se interpuso recurso contencioso administrativo contra el Acuerdo del Jurat d'Expropiació de Catalunya, Secció Barcelona (en adelante JEC), de fecha 27 de noviembre de 2009, que estimó parcialmente el recurso de reposición interpuesto contra el anterior Acuerdo de 24 de julio de 2009, por el que se determinó el justiprecio de la parcela NUM000, polígono NUM001, paraje denominado " DIRECCION000 " del término municipal de Castelldefels, propiedad de los actores, expropiada por el Departament d'Innovació, Universitats i Empresa de la Generalitat de Catalunya, en la cantidad total de 52.452,59Eur., incluido el premio de afección.

SEGUNDO.- La parte actora articula su recurso en base a los siguientes motivos de impugnación:

a) En primer lugar, y tras detallar las actuaciones que han llevado al Acuerdo del JEC impugnado en el presente procedimiento para destaca que la superficie expropiada no se corresponde con la valorada por el JEC, defendiendo una superficie de 652,56m² frente a los 605m² valorados por el Jurado..

b) En segundo lugar, el recurrente rechaza la interpretación que el JEC realiza de la DT3^a del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio EDL 2008/89754 , que califica de errónea, literalista, sin fundamentación o motivación alguna y no ajustada a Derecho, y defiende la inclusión en la misma a efectos valorativos de la finca de su propiedad.

c) En tercer lugar, defiende la aplicación del método residual estático de valoración, rechazando la aplicabilidad de las ponencias de valores catastrales aún habiendo entrado en vigor el 1-1-2006, debido a la modificación de usos operada en el planeamiento por la "Modificació puntual del Pla Especial del Recinte Universitari (PMT, Parc Mediterrani de la Tecnologia), a Castelldefels, Baix Llobregat, per la reassignació d'usos".

d) En cuarto lugar considera un nuevo error de la fundamentación de la Resolución del JEC cuando afirma que, en caso de aplicarse la DT 3^a, y no resultar aplicable la ponencia de valores catastrales, el método valorativo a emplear sería el residual dinámico y no el residual estático.

e) Finalmente, la parte actora se dedica a analizar de forma crítica un informe de la Abogacía del Estado citado que aparece parcialmente transcrito en el Acuerdo de 27 de noviembre de 2009, dictado por el JEC, al resolver el recurso de reposición.

Todo ello le lleva a solicitar de la Sala que declare que la superficie expropiada es de 649m² (adoptando, según dice, la medición efectuada por el Arquitecto D. Esteban), en lugar de los 605m² tomados en consideración por el JEC; que se declare asimismo aplicable la DT 3^a del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio EDL 2008/89754 , y que en su consecuencia, se valore la finca expropiada en la cantidad de 239.756,88Eur., o subsidiariamente se declare de aplicación el artículo 24 del Real Decreto Legislativo mencionado y en consecuencia la hoja de aprecio de la actora en cuanto aplica el método residual estático de valoración; y todo ello con imposición de costas a la demandada.

Por su parte, la ADVOCADA DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, en defensa del JEC, destaca que la superficie de 605m² es la que consta en el catastro, y fue la que hizo constar la parte expropiada en su primera hoja de aprecio; rechaza la aplicación al caso de la DT 3^a del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio EDL 2008/89754 ; considera ajustada a Derecho la valoración efectuada por el JEC; y finalmente, recordando que la parte actora pretende revisar el Acuerdo del JEC únicamente a partir de un informe de parte aportado con su hoja de aprecio, alude a la esterilidad de los informes de parte a tales efectos.

TERCERO.- Comenzando por la cuestión relativa a la superficie de la finca expropiada, la actora rechaza los 605m² valorados adoptando la superficie catastral de la finca, para defender una superficie real de 652,56m² derivada de una primera expropiación parcial de 80m² por la Dirección General de Carreteras, y terminar reclamando la valoración de 649m² obtenidos por el Arquitecto D. Esteban tras medición de la finca.

Este Tribunal se ha pronunciado en diversas ocasiones en relación a la preferencia de la superficie catastral frente a la registral. En este sentido y entre las mas recientes, pueden consultarse las SSTSJ de 25-6-2012 EDJ 2012/163933 o de 2-12-2011. En concreto, en este último pronunciamiento, manifestamos que:

"En relación con las superficies, el Jurat acoge las que constan en la ficha catastral, y el perito las de la nota simple del Registro de la Propiedad. 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 EDJ 1998/1360 "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 EDJ 1992/11671 , y en el mismo sentido, STS de 6 de julio de 2002 EDJ 2002/28502 , doctrina recogida por la Sala 3^a del TS, en su sentencia de 12 de abril de 2005 EDJ 2005/47009).".

De este modo, obrando en el folio 32 del expediente administrativo la ficha catastral de la finca expropiada, en la que aparecen un total de 605m² de suelo, deberá estarse a aquella para determinar el justiprecio.

Lo anterior no ha sido enervado por la parte recurrente, pues además de que el propio informe de valoración aportado por la parte actora con su primera hoja de aprecio (folio 47 del expediente), si bien se habla de superficie "comprovada" de 649m² sin mayores precisiones, se termina adoptando la de 605m². Y en cuanto al informe incorporado a su segunda hoja de aprecio, se habla igualmente de superficie "amidada" sin levantamiento topográfico alguno ni mayores precisiones respecto de la forma de llevarse a cabo tal "amidament".

CUARTO.- En cuanto a la fecha de valoración, fecha de inicio del expediente de justiprecio y normativa aplicable. La propia parte actora relata en su demanda que en fecha 14-6-2007, al amparo del artículo 108 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de julio, presentó escrito advirtiendo su propósito de iniciar el expediente de justiprecio de los bienes y derechos de su propiedad, lo que se constata consultando el folio 3 del expediente administrativo, donde aparece un escrito dirigido al Departament d'Innovació Universitat i Empresa, con registro de entrada el 14 de junio de 2007. De este modo, teniendo en cuenta lo dispuesto en el precepto citado, el inicio del expediente de valoración (de justiprecio) se produjo por ministerio de la Ley el día 14-6-2008, fecha en la que no había entrado en

vigor el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio EDL 2008/89754 , y se encontraba vigente la Ley 8/2007, de 20 de junio, cuya regulación es coincidente a los efectos que nos ocupan, por haber sido objeto de posterior refundición, con la contenida el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio EDL 2008/89754 , aplicado erróneamente por el JEC.

Centrándonos en su Disposición Transitoria 3ª, no puede sino afirmarse que cuando en su apartado primero se refiere a "los expedientes que se inicien a partir de su entrada en vigor" a los efectos de delimitar su ámbito material de aplicación, se está refiriendo a los expedientes de valoración, o en otras palabras, a lo expedientes de justiprecio, no a todo expediente expropiatorio.

Que ello es así se desprende de la interpretación de la Disposición Transitoria en relación con la integridad de la norma en la que se inserta, o en palabras del Código Civil EDL 1889/1 (artículo 3.1) atendiendo a su espíritu y finalidad, como bien ha comprendido la ADVOCADA DE LA GENERALITAT. Y es que la Ley 8/2007, de 20 de junio, no es una Ley que regule la tramitación de expedientes expropiatorios, sino una Ley del Suelo EDL 1992/15748 que regula, entre otros extremos relativos al instituto expropiatorio, el régimen de valoraciones de bienes inmuebles. Además se trata de aplicar "reglas de valoración" a "expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación", que no son otros que los expedientes de valoración o de justiprecio. Exactamente los mismos a que se refiere el artículo 108 del Decret Legislatiu 1/2005, antes citado.

Sentado lo anterior, debemos concentrarnos en el apartado segundo de la misma Disposición Transitoria, en base al cual el recurrente pretende se valoren sus bienes con arreglo a la legislación anterior, esto es, con arreglo a la Ley 6/1998, de 13 de abril EDL 1998/43304 .

Nos encontramos (los diversos certificados del Secretario del Ayuntamiento de Castelldefels que obran en el expediente administrativo y el aportado por la demandada en fase de prueba no admiten dudas), ante suelo que tiene la condición de suelo urbano no consolidado, situado en el subsector norte del "Pla Especial per l'establiment d'un recinte universitari a Castelldefels", que calificó la mayoría de los terrenos incluidos en su ámbito como zona verde, y en su parte norte, como "centres de recerca" con la clave 8. Sin embargo, tras las modificaciones urbanísticas operadas en el año 2003, el terreno que nos ocupa, quedó definitivamente clasificado como viales y aparcamientos, y en su parte norte, como "campos de reserva" (clave 2.6).

Es sabido que la Ley 8/2007, de 26 de mayo, con la finalidad de superar el régimen anterior consistente en valorar el suelo a partir de cual fuera su clasificación y categorización urbanística, o en palabras de su Exposición de Motivos, partiendo de cual fuera su destino, no su situación real, y a fin de evitar la distorsión que suponía valorar en la mayoría de ocasiones no la realidad existente, sino también las meras expectativas generadas por la acción de los poderes públicos, opta sin ambages por desvincular la clasificación del suelo de la valoración. De este modo, la Exposición de Motivos de la Ley nos dice muy gráficamente que se persigue valorar "lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto", por ello, "y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya mencionadas: hay un suelo rural, esto es aquel que no esta funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiendo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización".

Adentrándonos en el articulado de la Ley, el artículo 12 nos dice que se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Y se entenderá que ello ocurre, cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

Que la finca de los actores no se encontraba en esta situación es evidente, tanto a la vista del certificado antes mencionado del Secretario del Ayuntamiento de Castelldefels que dice textualmente que: "En l'actualitat la finca està sense urbanitzar, pendent que es realitzi aquesta urbanització i es construeixin les corresponents xarxes i dotacions, un cop aprovat el projecte d'urbanització d'aquest sector", y "En l'actualitat la parcela està sense edificar". Como a la vista de las fotografías aéreas obrantes en los folios 108 y 182 del expediente administrativo. Por ello, tal y como hizo el JEC, debemos considerar que nos encontramos ante un supuesto de suelo rural, en los términos en que aparece definido en el artículo 12.2.b) de la Ley 8/2007, esto es, aquel para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización.

Por ello, resulta correcto el planteamiento del JEC de valorar la finca expropiada con arreglo al método previsto en el artículo 22 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo EDL 2007/28567 , atendiendo a la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación, aún cuando incurre en el error de referirla al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio EDL 2008/89754 . Además el Jurado, en atención a que aprecia un cierto grado de urbanización, aplica el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008 EDL 2008/89754 (con el mismo texto que el artículo 25.2 de la Ley 8/2007), obteniendo un justiprecio total de 49.954,85Eur. que con el premio de afección supone un total de 52.452,59Eur..

La parte actora pretende, sin embargo, que la valoración de su finca tenga lugar mediante el método residual estático, en aplicación del párrafo segundo de la DT 3ª de la Ley 8/2007, de 28 de mayo EDL 2007/28567 , al interpretar que dicha Disposición no se refiere únicamente al suelo urbanizable delimitado, sino a todo tipo de suelo susceptible de transformación por la urbanización. A tales efectos considera que es indiferente si se trata de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, pues en la nueva Ley hay dos únicas situaciones posibles de los terrenos (suelo urbanizado y suelo rural), y no tres como había con la legislación anterior. Además, alude a la situación de crisis económica, y en particular a caída de la demanda inmobiliaria y a la falta de liquidez generalizada, como motivadora del redactado de la Disposición Transitoria que nos ocupa. Califica de errónea la interpretación del JEC que además, sigue diciendo, vulneraría el contenido y espíritu de la misma Ley del Suelo EDL 1992/15748 . Por todo ello concluye afirmando que cuando la DT 3ª utiliza la expresión "suelo urbanizable", se está refiriendo, sin duda alguna, a suelo por urbanizar o sometido a una transformación

urbanística. Finalmente aluda a la equidad, al principio de proporcionalidad y a la justa distribución de beneficios y cargas para evitar lo que llama una "actuación discriminatoria" del JEC.

Ni uno solo de los argumentos empleados por la parte actora puede ser aceptado pues, además de no ajustarse a Derecho, pretende obtener una mejor valoración con una interpretación interesada del apartado 2º de la DT 3ª de la Ley 8/2007.

En efecto, en primer lugar debemos recordar que según ha ido manifestando el Tribunal Constitucional, la garantía indemnizatoria de la propiedad expropiada, una vez que la Constitución no utiliza el término "justo precio", y a salvo un "razonable equilibrio" entre la misma y el valor del bien, le corresponde al legislador ordinario fijar los sistemas de valoración que considera convenientes en cada momento para los distintos tipos de bienes (en este sentido STC 166/1986, de 19 de diciembre EDJ 1986/166). Por tanto, el legislador del 2007, opta por un sistema de valoración que considera un avance en objetividad y seguridad jurídica (EM de la Ley 8/2007), y que ciertamente difiere del seguido hasta entonces en aplicación de la Ley 6/1998, de 13 de abril EDL 1998/43304 . Por tanto, ni falta de equidad, ni desproporcionado, ni contrario a la justa distribución de beneficios y cargas, concepto urbanístico que por cierto, nada tiene que ver con la indemnización expropiatoria.

En cuanto a la Disposición Transitoria propiamente dicha, como toda disposición transitoria, pretende establecer un marco normativo que salve "transitoriamente" determinados problemas que pudieran suscitarse en el periodo temporal de adaptación de la legislación anterior a las novedades introducidas por la misma Ley. En este orden de cosas, y también como toda disposición transitoria no puede ser objeto de interpretación extensiva o analógica. Y lo cierto es que el tenor literal de su texto no ofrece duda: se refiere a los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley, esto es el 1 de julio de 2007, "formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo", y lo cierto es que el terreno expropiado a los recurrentes, no formaba parte a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo urbanizable EDL 2007/28567 , como hemos visto.

Además, nótese como la parte recurrente pretende un imposible, defiende la aplicación de la DT 3ª como si se tratara de suelo urbanizable (que no lo es), pero no acepta el régimen de valoración que, en su caso, le correspondería en aplicación de lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, esto es, el método residual dinámico, defendiendo la aplicación del método estático, por tratarse de suelo clasificado como urbano. En definitiva resultan inaceptables tanto el argumento hermeneúutico empleado por la actora, como la conclusión a que llega, sin que resulta necesario entrar a valorar si era aplicable o no la ponencia de valores, y mucho menos la bondad de un informe de la Abogacía del Estado que el JEC haya podido seguir para adoptar el acto administrativo impugnado en el presente procedimiento.

Por todo lo expuesto, y no resultando acogible ninguno de los motivos de impugnación esgrimidos por la actora, se impone la desestimación del presente recurso contencioso administrativo.

QUINTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 LJCA EDL 1998/44323 , no se aprecian motivos para efectuar un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

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

FALLO

1º.-DESESTIMAR el recurso contencioso administrativo, interpuesto por Dª Estefanía y D. Carlos Jesús, contra el Acuerdo del Jurat d'Expropiació de Catalunya, de fecha 27 de noviembre de 2009, que estimó parcialmente el recurso de reposición interpuesto contra el anterior Acuerdo de 24 de julio de 2009, por el que se determinó el justiprecio de la parcela NUM000, polígono NUM001, paraje denominado " DIRECCION000 " del término municipal de Castelldefels.

2º.- No efectuar especial pronunciamiento en cuanto a las costas del presente procedimiento.

Notifíquese la presente Sentencia a las partes en la forma prevenida por la Ley, haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso alguno.

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 Javier Bonet Frigola, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Secretario, certifico.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 08019330022012100620