

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

Recurso SALA TSJ 2996/2021 - Recurso ordinario nº 276/2021

Partes: [REDACTED]

C/ AJUNTAMENT DE BERGA Y JURAT D'EXPROPIACIÓ D CATALUNYA-SECCIÓ DE BARCELONA

**SENTENCIA N° 3961/2024 - (Sección: 634/2024)**

**Ilmos. Sres. Magistrados:**

**Don Jordi Palomer Bou**  
**Doña Montserrat Figuera Lluch**  
**Doña Laura Mestres Estruch**

En la ciudad de Barcelona, a **19/11/2024**

**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 276/2021, interpuesto por [REDACTED], representados por el Procurador de los Tribunales JORGE RIBO CLADELLAS y asistido de Letrado/a, contra JURAT D'EXPROPIACIÓ D CATALUNYA-SECCIÓ DE BARCELONA, representado y asistido por el LETRADO DE LA GENERALITAT, y AJUNTAMENT DE BERGA representado por el Procurador de los Tribunales ALBERT RAMENTOL NORIA y asistido de Letrado/a.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. 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 la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto contra acuerdo de 12-07-2021 que fija el justiprecio finca [REDACTED] administración expropiante Ajuntament de Berga derecho propiedad expediente " solicitud del alzamiento de la suspensión correspondiente al expediente 18001-2021. Ampliación recurso: resolución de 13-10-2021 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la misma. Ampliación recurso: Acuerdo 14-12-2021 por el que se estima parcialmente el requerimiento en relación al justiprecio acordado. Expediente nº 18001-20..

**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 30-10-2024.

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

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Por la representación de [REDACTED] se interpone el presente recurso contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo del Jurado de Expropiación de Cataluña (JEC), Sección Barcelona de fecha 12 de julio de 2021 que fija el

justiprecio de la finca [REDACTED], administración expropiante el Ajuntament de Berga correspondiente al expediente 18001-2021.

Asimismo, se acordó en fecha 16 de noviembre de 2021 la ampliación del presente procedimiento a la resolución de fecha 13 de octubre de 2021 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la misma.

Asimismo, se acordó en fecha 11 de febrero de 2022 la ampliación del presente procedimiento al acuerdo de fecha 14 de diciembre de 2021 por el que se estima parcialmente el requerimiento previo formulado por el Ajuntament de Berga en relación al justiprecio acordado, en relación a la finca de referencia y se fija el mismo en la suma de 274.961,10 euros, por congruencia con la hoja de aprecio de la administración expropiante.

La demanda formulada por [REDACTED] viene a cuestionar diversos aspectos de la resolución del Jurado:

- Arbitraria determinación del ámbito espacial homogéneo y en consecuencia el erróneo cálculo de la edificabilidad.
- Superficie real de la parcela, que considera es de 4.118,81 m<sup>2</sup>.
- La no procedencia de la deducción de los gastos de urbanización por tratarse de suelo urbano consolidado.

Por todo ello termina solicitando la estimación del recurso y el dictado de una sentencia que anule y deje sin efecto la resolución del JEC recurrida y establezca el justiprecio de la finca de autos en la suma de 837.860,10 euros.

En su contestación a la demanda la GENERALITAT DE CATALUÑA se opone a la misma considerando que el acuerdo del JEC se haya correctamente motivado, y considera correcta la valoración del Jurado, y por todo ello termina solicitando la integra desestimación de la demanda.

En su contestación a la demanda el AJUNTAMENT DE BERGA se opone a la misma considerando que el acuerdo del JEC se haya correctamente motivado, y considera correcta la valoración del Jurado, y por todo ello termina solicitando la integra desestimación de la demanda.

**SEGUNDO.-** Se trata de la expropiación de 638 m<sup>2</sup> de suelo urbano consolidado, que está incluida en el ámbito del Plan de Mejora Urbana 28 del POUM de Berga de 15.12.2004.

El motivo de la expropiación, según consta en la resolución del Jurado, es la expropiación por ministerio de la ley para la obtención de terrenos destinados a la ampliación del cementerio municipal.

El Ayuntamiento de Berga es la Administración expropiante.

La fecha de valoración es el 4 de octubre de 2019.

**TERCERO.-** El artículo 37.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana para la valoración del suelo urbanizado no edificado, cuando los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística establece:

*“Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido”.*

Y el artículo 20.3 del Reglamento de Valoración<sup>2s</sup> señala al respecto que:

*“... A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo”.*

El Texto refundido de la Ley del Suelo prescinde del polígono fiscal y lo sustituye por un ámbito con condiciones de homogeneidad que procure la justa valoración de los terrenos otorgándoles, a los solos efectos valorativos, una edificabilidad muy similar o análoga a la de los terrenos cercanos integrados en el mismo ámbito espacial homogéneo y el uso mayoritario de ese ámbito.

De acuerdo con la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, el ámbito espacial homogéneo es un concepto jurídico indeterminado que en la correspondiente valoración habrá que determinar de acuerdo con las circunstancias de cada caso.

En este sentido, se manifiesta la sentencia de 27 de enero de 2017, con cita de otras anteriores cuando dice que:

*“ se trata de un concepto jurídico indeterminado que acoge el Legislador de 2007, frente al ámbito geográfico establecido en el artículo 29 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones que lo refería al polígono fiscal. La nueva legislación deja más margen de interpretación porque no remite la delimitación espacial a cualquiera de los que se establezca por el planeamiento o la norma catastral. Por ello deberá determinarse en cada caso la delimitación geográfica de características homogéneas, es decir, de iguales caracteres o de elementos iguales...”.*

También la sentencia de 12 de diciembre de 2016 afirma que la normativa a partir de la Ley 8/07 *“acude ahora al concepto jurídico indeterminado de ámbito espacial homogéneo, que ha de concretarse en función de los usos y tipología de las edificaciones, porque son esa uniformidad en el destino de los terrenos los que aconsejan extender a terrenos sin aprovechamiento en el planeamiento el aprovechamiento que previsiblemente habría conferido el planificador, caso de no haberse destinado los terrenos a dotaciones públicas sin adscripciones a unidades de actuación . (...) Y esas condiciones deberán ser tenidas en cuenta en cada caso concreto, de ahí que el Legislador haya dejado al interprete determinar en cada*

*caso el concreto ámbito espacial que reúne esas condiciones, haciendo abstracción tanto de los criterios espaciales que utiliza la normativa catastral e incluso la misma normativa urbanística.”*

En este caso el Jurado no toma en consideración el ámbito espacial homogéneo que resulte representativo del aprovechamiento que eventualmente podría desarrollarse en la parcela, dado que tal y como pone de manifiesto el perito judicial, el Jurado sin adoptar el de buena parte del ámbito que adopta sin buscar las características específicas del entorno en el que se encuentra la parcela.

Asimismo y en cuanto a la determinación del índice de edificabilidad, el Jurado descuenta los m<sup>2</sup> de suelo de sistemas en el ámbito que todavía no se han obtenido, del total de sistemas previstos en el PGM en el ámbito considerado, cuando tal y como afirma la recurrente, se trata de suelo urbanizado que no consta sujeto a una actuación de reordenación urbanística que requiera más cesiones de las que ya han sido realizadas para alcanzar la condición de urbanizado.

En consecuencia, la edificabilidad debe ser la que resulte de excluir los terrenos dotacionales y destinados a viales y zonas libres.

En efecto, lo que se persigue con la determinación de la edificabilidad del ámbito especial homogéneo es determinar el aprovechamiento patrimonializable por m<sup>2</sup> en el espacio considerado, que es el que puede ser objeto de justiprecio, en tanto que representativo del sacrificio efectivo derivado de la expropiación.

Lo que se pretende es que corresponda a las parcelas dotacionales en suelo urbanizado una edificabilidad, a efectos valorativos, muy similar o análoga a la de las parcelas edificables próximas que estén integradas en el mismo ámbito espacial homogéneo, a los efectos de conseguir un equilibrio más justo en la distribución de beneficios y cargas, comparando las parcelas con edificabilidad asignada -edificables- con las que no la tienen asignada -dotacionales- integradas en el mismo ámbito espacial homogéneo. Se trata de garantizar que el propietario de terrenos que se expropien, que no tengan aprovechamiento lucrativo, no se vea perjudicado por la distribución urbanística de los servicios y dotaciones y que se valore su propiedad aplicando un aprovechamiento equivalente al reconocido por la ordenación urbanística a los demás propietarios, mediante la determinación, a efectos valorativos, de la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, asignados en el ámbito correspondiente.

Asimismo, los terrenos en situación de urbanizados son terrenos que han asumido ya las cargas que comporta la transformación urbanística con integración en la malla urbana y la existencia de los servicios propios del suelo de estas características, por lo que no han de efectuar ya cesiones y les corresponde el aprovechamiento neto del sector.

La sentencia del Tribunal Supremo de fecha 24 de noviembre de 202 dictada en el recurso de casación núm. 77/2021 responde la cuestión de "cómo debe calcularse la edificabilidad media, ex artículo 24.1.a) del TRLS 2008 (actual 37.1.a) TRLSRU 2015), en el supuesto de suelos urbanizados sin aprovechamiento específico que no hayan soportado cesiones para

llegar a esta situación."

Y al respecto, manifiesta en sus Fundamentos de Derecho tercero y cuarto en relación con la fórmula prevista en el art. 21 del Reglamento de Valoraciones que:

*En definitiva, en el divisor/denominador debe constar únicamente la superficie del Ámbito Espacial Homogéneo que es susceptible de aprovechamiento lucrativo... De esta manera, mediante la aplicación de esta fórmula, a las parcelas dotacionales en suelo urbanizado les corresponderá una edificabilidad, a los solos efectos de su valoración, muy semejante o análoga a la de las parcelas edificables próximas que estén integradas en el mismo Ámbito Espacial Homogéneo, lográndose así un equilibrio más justo en la distribución de beneficios y cargas al comparar las parcelas con edificabilidad asignada (edificables) y las que no la tienen asignada (dotacionales) integradas en el mismo Ámbito Espacial Homogéneo." A tal efecto ha de entenderse, en contra de lo sostenido por el Ayuntamiento recurrente, que la afectación al destino dotacional público viene impuesta por la correspondiente determinación del plan urbanístico, que sujeta y limita la superficie a dicho destino dotacional e impide cualquier aprovechamiento de su propietario para otros usos y concretamente el urbanístico que se trata de determinar. En conclusión, a los efectos de la expropiación, habrá de estarse, como se ha dicho antes, al aprovechamiento, que teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes, se reconozca por la ordenación urbanística como susceptible de patrimonialización o que efectivamente se ha patrimonializado, que es el que representa el sacrificio patrimonial equivalente para el propietario del terreno expropiado, que no tiene atribuido un aprovechamiento urbanístico y que no puede verse obligado a soportar un sacrificio superior. CUARTO.- Por todo lo expuesto y dando respuesta a la cuestión de interés casacional planteada en el auto de admisión ha de entenderse que, a los efectos de la expropiación, para el cálculo de la edificabilidad media, ex artículo 24.1.a) del TRLS 2008 (actual 37.1.a) TRLSRU 2015), en el supuesto de suelos urbanizados sin aprovechamiento específico, habrá de estarse al aprovechamiento del ámbito espacial homogéneo que, atendido el proceso de urbanización que en cada caso se haya seguido, se plasme y reconozca en la ordenación urbanística como susceptible de patrimonialización o que efectivamente se haya patrimonializado, que es el que representa el sacrificio patrimonial equivalente para el propietario del terreno expropiado, que no tiene atribuido un aprovechamiento urbanístico y que no puede verse obligado a soportar un sacrificio superior."*

En consecuencia, en este caso, de acuerdo con todo lo anterior, la edificabilidad a tomar en consideración para determinar el justiprecio de la expropiación será de 1,46 m<sup>2</sup>st7m<sup>2</sup>s, tal y como asimismo resulta de la pericial judicial practicada en las actuaciones.

**CUARTO.-** Asimismo 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.

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 en el expediente, no consta como sea realizado la misma, si con mediciones sobre el terreno o superposición fotográfica, no se ha realizado de forma contradictoria, y sin que la afirmación coincidente del perito judicial pueda ser atendida, por cuanto no realiza comprobación personal alguna, más allá de remitirse a la medición de la parte recurrente, con lo que el motivo de impugnación debe ser desestimado.

**QUINTO.-** Por último, en cuanto en cuanto a la deducción o no de los gastos de urbanización ha de tenerse en cuenta la doctrina derivada de la STS de 30 de octubre de 2018 (rec 6090/2017), asumida por este Tribunal tanto por su Sección 3ª en su Sentencia de 18 de junio de 2019 (rec 140/2016), como por esta misma Sección en la STSJ de 5 de noviembre de 2021 (rec 412/2018).

En concreto, el Tribunal Supremo en el pronunciamiento citado afirma, a partir de la regulación contenida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que:

*"En definitiva, según la nueva regulación, las obligaciones de los propietarios no van a venir determinadas por la categorización del suelo (consolidado o no consolidado), sino por el tipo*

*de actuación de transformación urbanística que se vaya a acometer sobre el mismo, dado que la legislación urbanística ya no tiene como finalidad esencial la formación de un nuevo tejido urbano sobre la base de una progresiva ejecución de las distintas actuaciones a realizar sobre el suelo, que daba lugar a la consolidación de situaciones cuya revisión no era posible, sino que, como afirma el art. 4 de la nueva Ley <<La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste>>".*

En el presente caso, debemos entender que procede la deducción de los gastos de urbanización por cuanto la finca expropiada se encuentra incluida en el ámbito del Plan de Mejora Urbana 28 del POUM de Berga de 15.12.2004, que requiere la urbanización del sector.

**SEXTO.-** De acuerdo con los anteriores pronunciamientos, procede recalcular el justiprecio de la finca objeto del presente procedimiento, por el método residual:

638 m<sup>2</sup> x 1,46 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s x 167,66 euros/m<sup>2</sup> = 156.171,94 euros.

5% premio de afección: 7.808,60 euros.

TOTAL: 163.980,54 euros.

A la vista de resultado obtenido, es claro que el recurso debe ser desestimado, por cuanto el valor adoptado por el Jurado, por congruencia con la hoja de aprecio de la administración es superior.

**SÉPTIMO.-** *De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 LJCA:*

*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.*

*En los supuestos de estimación o desestimación parcial de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, las imponga a una de ellas por haber sostenido su acción o interpuesto el recurso con mala fe o temeridad.*

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

## FALLAMOS

**DESESTIMAR** el recurso contencioso administrativo interpuesto por [REDACTED]



[REDACTED] contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo del Jurado de Expropiación de Cataluña, Sección Barcelona de fecha 12 de julio de 2021 que fija el justiprecio de la finca sita en el [REDACTED], administración expropiante el Ajuntament de Berga correspondiente al expediente 18001-2021 y contra la resolución de fecha 13 de octubre de 2021 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la misma y finalmente, contra el acuerdo de fecha 14 de diciembre de 2021 por el que se estima parcialmente el requerimiento previo formulado por el Ajuntament de Berga en relación al justiprecio acordado, en relación a la finca de referencia y se fija el mismo en la suma de 274.961,10 euros, **IMPONIENDO** a la parte actora las costas del mismo, si bien limitadas a una cantidad máxima, por todos los conceptos de 3000 euros.

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.