

CARMEN RIBAS BUYO
Procurador de los Tribunales

FECHA NOTIFICACION :09/01/18
M/ REF.: 7670
LETRADO:EMILI PANZUELA MONTERO
FINE PLAZO: INTERPONER RECURSO DE CASACION
Plazo: 30Dia(s) Fine el: 20/02/2018

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

Recurso ordinario (Ley 1998) nº 586/2015
Partes: AJUNTAMENT DE TERRASSA
C/ JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO BARCELONA Y BANCO
SANTANDER, S.A.

S E N T E N C I A N º 913

Ilmos. Sres. Magistrados:
Don Jordi Palomer Bou
Doña Montserrat Figuera Lluch
Doña Virginia de Francisco Ramos

En la ciudad de Barcelona, a veinte de diciembre de dos mil diecisiete.

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 586/2015, interpuesto por AJUNTAMENT DE TERRASSA, representado por la Procuradora de los Tribunales CARMEN RIBAS BUYO y asistido de Letrado, contra JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO BARCELONA, representado y defendido por el LLETRAT DE LA GENERALITAT, y como codemandado la mercantil BANCO SANTANDER, S.A., representada por la Procuradora de los Tribunales VERONICA COSCULLUELA

MARTINEZ-GALOFRE, y defendida por Letrado.

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 resolución de fecha 21-7-15 que desestima el requerimiento previo interpuesto contra acuerdo de 14-4-15 que fija el justiprecio de la finca sita en calle Sant Cosme, 198 bis, 3º 4ª, de Terrassa. Afectado: Banco de Santander, expte. 13.014-15.

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 13 de diciembre de 2017.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por Dª. CARME RIBAS BUYO, Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, se interpuso recurso contencioso administrativo, contra el Acuerdo del JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA, Secció de Barcelona (en adelante JEC) de fecha 21 de julio de 2015, por el que se desestimó el requerimiento previo formulado por el mismo contra el acuerdo de fecha 14 de abril de 2015 por el que se determinó el justiprecio de la finca sita en calle Sant Cosme 198, 3º, 4ª de Terrassa, afectada por la modificación puntual del POUM de Terrassa en el

ámbito de Can Anglada aprobada definitivamente el 26 de marzo de 2013, en la cantidad total de 45.245,87 €, incluido el premio de afección.

SEGUNDO.- La parte actora en el presente procedimiento, aduce como motivos de impugnación contra el Acuerdo del JEC los siguientes:

a) Discrepa en primer lugar de la superficie de la finca expropiada que establece el Jurado, por entender que debe ser tenida en cuenta la superficie establecida en la relación de bienes y derechos aprobada que es de 69,92 m² y no la catastral que adopta el Jurado.

b) Discrepa asimismo al entender que respecto de las muestras que adopta el Jurado números 1, 4, 8, 9 y 10 este no aplica coeficiente alguno en relación al margen de negociación que entiende debió ser aplicado.

c) Asimismo entiende que las muestras utilizadas por el Jurado no se han homogeneizado correctamente y ello por cuanto entiende que en las muestras 4, 5, 6 y 7 no se ha tenido en cuenta que se hallan en inmuebles que tienen ascensor cuando el que es objeto de valoración no lo tiene, así como que respecto de las muestras 1 y 2 no se ha valorado correctamente el estado de conservación de los mismos, y finalmente considera que existe un error material en el precio unitario que se asigna a la muestra 7 que varía en 1,85 euros lo que incide en la media a obtener.

A partir de lo expuesto solicita un justiprecio de 39.660,15 €.

Por su parte, la ADVOCADA DE LA GENERALITAT, aporta con carácter previo el acuerdo del Jurado de fecha 5 de julio de 2016 en el que se adopta la rectificación de un error aritmético padecido en relación a la muestra de mercado número 7, lo cual afecta a la media obtenida y supone establecer el justiprecio en la suma de 44.396,94 euros. En cuanto al resto de pronunciamientos entiende correcta la metodología del Jurado, al tener en cuenta la superficie catastral, entiende asimismo que no debe establecer coeficiente alguno respecto del margen de negociación ni por los coeficientes de homogenización aplicados, ya que su aplicación en ningún caso es automática si no tan solo cuando se pudieran dar diferencias significativas al establecer su valor lo que entiende que no se produce y solicita la desestimación del recurso interpuesto.

Por último, el BANCO DE SANTANDER SA, actuando como parte codemandada, considera que la superficie a tener en cuenta es la catastral como así lo hace el Jurado y entiende asimismo que no debe aplicarse coeficiente corrector alguno por margen de

negociación y que las muestras que utiliza el Jurado están correctamente homogeneizadas, por lo que solicita la desestimación del recurso interpuesto.

TERCERO.- El primero de los motivos de impugnación a la superficie tenida en cuenta por el Jurado.

La parte recurrente pretende demostrar el error en cuanto a la superficie valorada con las alegaciones formuladas en la demanda y las mediciones que constaban en la relación de bins y derechos aprobada en el Proyecto de tasación conjunta de la que deriva la presente expropiación.

Sin embargo, 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. Al no hacerlo así, toda vez que las pretendidas mediciones efectuadas en el proyecto no consta por quién ni como se obtienen, ni se aporta plano o medición alguna y ya que además ninguna otra prueba se ha practicado en tal sentido, deben prevalecer las superficies tomadas en consideración por el órgano tasador, frente a las alegadas por la parte recurrente, con lo que el motivo de impugnación debe ser desestimado.

Además y respecto de la pretendida adopción de la superficie registral 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.

Así se ha dicho que "los titulares registrales están amparados por la presunción "iuris tantum" de legalidad de que gozan los asientos del Registro de la Propiedad de acuerdo con lo establecido por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, asientos que están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos, mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley". Ahora bien esa presunción de titularidad no se extiende a los datos de hecho que en relación con las fincas inscritas puedan figurar en el Registro de la Propiedad, como son los relativos a la superficie o cabida de la finca inscrita, los cuales, según reiterada doctrina jurisprudencial, no se encuentran amparados por el principio de legitimación registral.

En este sentido la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 17 de mayo de 1995 ya señala:

" El Registro de la Propiedad no acredita ciertamente la superficie de las fincas inscritas " perché "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 o físicos, tanto a los efectos de la fe pública, como de la legitimación registral, sin que, por tanto, la institución responda de los datos y circunstancias de puro hecho ni, por consiguiente, de los datos descriptivos de las fincas, como son los referentes a su superficie "

Y esta misma Sala y Sección, ya se ha pronunciado en innumerables ocasiones respecto de 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 nuestra Sentencia de 2 de diciembre de 2011, en la que dijimos textualmente 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 "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 3^a del TS, en su sentencia de 12 de abril de 2005)."

Por ello el motivo debe ser desestimado.

CUARTO.- Entiende asimismo la demanda que el Jurado no aplica el coeficiente de margen de negociación a las muestras que adopta números 1,4,8,9 y 10 y asimismo que en las muestras 4, 5, 6 y 7 no se ha tenido en cuenta que se hallan en inmuebles que tienen ascensor cuando el que es objeto de valoración no lo tiene, así como que respecto de las muestras 1 y 2 no se ha valorado correctamente el estado de conservación de los mismos.

En este sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 2013, entre otras señala:

Y debemos añadir ahora, siguiendo lo expresado en las mencionadas sentencias de esta Sala de 13 de junio y 26 de septiembre de 2012 lo siguiente: "... en relación al principio de presunción de acierto de los acuerdos del Jurado, no puede olvidarse que la doctrina sobre la materia establece que tal principio, habida cuenta su naturaleza de presunción "iuris tantum", puede desvirtuarse mediante prueba en contrario, fundamentalmente, por medio de prueba pericial. Ahora bien, para que tal efecto se produzca es necesario aportar al proceso una prueba de tal naturaleza apta a dicho fin y que según reiterada jurisprudencia de esta Sala, la citada presunción de acierto puede ser destruida, en principio, por cualquier medio de prueba admitido en derecho y debidamente valorado por el órgano judicial. Véanse, entre otras muchas, las sentencias de 5 de abril de 2001, 1 de febrero de 2003 y 10 de octubre de 2006. Ciertamente, el informe de un perito judicial, por las especiales garantías de que está revestida su designación y por el examen crítico a que es sometido su parecer, tiene frecuentemente una fuerza persuasiva superior a otros medios de prueba; pero ello no significa que esos otros medios de prueba no puedan razonablemente conducir a la conclusión de que el acuerdo del Jurado está equivocado.

Ambos motivos deben ser desestimados, por cuanto el Jurado motiva de forma suficiente la adopción o no de los coeficientes que aplica, sin que se haya aportado prueba alguna que desvirtúe la presunción de acierto de dicha resolución por cuanto en las presentes actuaciones no sea practicado prueba alguna en tal sentido, basándose la demanda tan solo en sus propias alegaciones o en la documental aportada que en nada incide al respecto.

Finalmente y en relación con el error aritmético alegado respecto de la muestra número 7, la parte demandada aporta el acuerdo del Jurado de fecha 5 de julio de 2016 (documento 1 de la contestación de la demanda) en el que se aprecia la existencia del mismo y se rectifica el error aritmético padecido, lo que ha de conllevar la estimación del recurso en tal sentido.

QUINTO.- 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 preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

F A L L A M O S

ESTIMAR parcialmente el recurso contencioso administrativo interpuesto por el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, contra el Acuerdo del JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA, Secció de Barcelona de fecha 21 de julio de 2015, por el que se desestimó el requerimiento previo formulado por el mismo contra el acuerdo de fecha 14 de abril de 2015 por el que se determinó el justiprecio de la finca sita en carrer Sant Cosme 198, 3º, 4ª de Terrassa, actos administrativos que **ANULAMOS** parcialmente en el sentido de fijar el justiprecio en la cantidad de 44.396,94 €, incluido el premio de afección, **SIN EFECTUAR** pronunciamiento especial en cuanto a las costas del mismo.

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