

Núm. de Protocol: 3600151/2008
Núm. de Rotlle: TSJA-0000018/2016

SENTÈNCIA 104-2019

PARTS:

Apel·lant: Srs. J i RMP

Representant: Sra. CSM

Advocada: Sra. LCG

Apel·lant: Srs. J i RPT

Representant: Sra. CSM

Advocat: Sr. JRL

Apel·lat: GOVERN D'ANDORRA

Representant: Sr. CPS

Advocada: Sra. MFL

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President: Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA

Magistrats: Sr. Bernard PLAGNET

Sr. Vincent ANIÈRE

Andorra la Vella, vint-i-ú de novembre de dos mil dinou.

El Tribunal Superior de Justícia, Sala Administrativa, ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions número **3600151/2008**.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent el magistrat **Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA**, el qual expressa el parer del Tribunal.

ANTECEDENTS DE FET

1.- La representació processal dels Srs. MPP i J i RMP i la representació dels Srs. J i RPT, van interposar sengles demandes davant la Batllia, que foren posteriorment acumulades en una sola causa, les quals tenien per objecte impugnar la resolució de la Comissió d'expropiació adoptada en l'expedient relatiu al projecte "VIAL DE LA U. TRAM: X/Y – AV. M. /AV. C."

2.- La sentència apel·lada de la Secció Administrativa del Tribunal de Batlles va desestimar ambdues demandes, i va declarar que la resolució impugnada de la Comissió d'expropiació era ajustada a dret i als fins que legitimen l'activitat administrativa.

3.- La representació processal dels Srs. P. va interposar recurs d'apel·lació contra la sentència del Tribunal de Batlles, que es fonamenta, en síntesi, en les següents alegacions:

a) Compte tingut que el Tribunal de Batlles ha rebutjat de forma expressa la pericial judicial per contenir errors manifestos, es fa necessari per no vulnerar el dret a la jurisdicció practicar un nou informe pericial o un complement del primer.

b) S'impugna el valor donat per la Comissió d'expropiació als béns objecte d'autes per quan:

-La superfície real de la finca que ha de ser indemnitzada és de 93,14 metres quadrats enlloc dels 85,44 m² valorats.

-S'ha de procedir a una valoració separada de l'edifici i de la parcel·la perquè els criteris de valoració i paràmetres de ponderació són diferents.

-Les mostres emprades pel mètode comparatiu no són idònies per la valoració del bé expropiat ja que s'han tingut en compte dues mostres de finques destinades a ús hotel·ler, el valor de les quals és substancialment inferior al de les finques d'ús residencial. Així mateix, la Comissió d'expropiació va desestimar unes mostres proposades que s'ajustaven als criteris del bé expropiat, substituint-les per altres que no corresponien en superfície.

-El resultat obtingut per mitjà del mètode comparatiu ha de ser ponderat amb altres sistemes de valoració per corregir el marge de discrecionalitat del primer. En aquest sentit el peritatge presentat pels recurrents és el més complet i exhaustiu i haurà de ser tingut en compte.

4.- Per la seva part, els Srs. M., per mitjà de la seva representació, van formular també recurs d'apel·lació contra la sentència del Tribunal de Batlles, d'acord amb els motius que de forma substancial consisteixen en:

a) La resolució impugnada s'ha de declarar nul·la de ple dret o anul·lable per contravenir la Llei d'expropiació, ja que d'una part el Notari membre de la Comissió d'expropiació no va exercir correctament la seva funció d'aportar informació sobre transmissions immobiliàries concretes, i, d'altra part, perquè el membre de la comissió designat per Govern era un funcionari sotmès jeràrquicament al mateix i a més li mancava la perícia adient en la matèria.

b) El rebuig de la prova pericial judicial que havia estat acordada pel Tribunal de Batlles ha privat a l'agent del seu dret a provar, quan havia d'haver estat admesa en la seva totalitat. Així mateix s'ha de prendre en compte la valoració d'aquest informe per ajustar-se a la realitat.

c) El informe pericial de l'empresa S., en el qual la Comissió d'expropiació basa la seva resolució, és incorrecte: -per no emprar en la valoració els mètodes fixats a la Llei d'expropiació; -per no efectuar-se la valoració a la data que corresponia; -per no tenir en compte la sotacoberta; -per tenir en compte dades per al càlcul dels valors que no són les adients; -i per que existeix un error de càlcul.

d) La resolució impugnada ha incorregut en diversos errors, entre els quals destaquen els referits als factors de correcció que s'han aplicat, al temps que hi ha hagut una desigualtat de tracte amb l'immoble dels altres agents, ja que la parcel·la dels Srs. M. té una superfície superior, i això permet donar més usos a la construcció que s'hi basteixi. En conseqüència, s'ha de donar als dos immobles, almenys, un valor equiparable.

e) S'han de tenir en compte les mostres descartades per la Comissió d'expropiació perquè corresponen a operacions comparables segons allò establert per la Llei d'expropiació.

5.- Les respectives contraparts han contestat els recursos d'apel·lació formulats de contrari pels motius que consten en els seus escrits. Per la seva part el Govern ha contestat oposant-se als recursos pels següents motius principals:

a) La Comissió d'expropiació estava degudament constituïda i els seus membres van actuar d'acord amb l'establert a la llei sense que s'incorri en manca d'imparcialitat.

b) Sobre el fons, considera que el rebuig de la pericial judicial s'ha efectuat conforme a dret i que existeixen en autes suficients elements per determinar el valor dels béns expropiats.

c) La resolució de la Comissió s'ajusta als paràmetres legals i als valors comparables, essent justes les indemnitzacions fixades.

6.- En el tràmit corresponent, es va denegar la pràctica de la prova sol·licitada per ambdues parts recurrents, en considerar-se que no concorria cap dels supòsits previstos a l'article 64 de la Llei de la jurisdicció administrativa i fiscal.

7.- En l'acte de la vista oral, les parts compareixents van exposar les consideracions que van considerar més adients a la defensa de llurs interessos.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- La Sala Administrativa del Tribunal Superior de Justícia és competent per a conèixer del present recurs, segons l'article 39.3 de la Llei Qualificada de la Justícia.

Segon.- L'objecte d'aquest procés consisteix en determinar si resulta ajustada a dret la resolució de la Comissió d'Expropiació que va fixar el just preu dels immobles dels agents que resultaren afectats per l'expedient relatiu al projecte "VIAL DE LA U. TRAM: X/Y – AV. M./AV. C.".

Com s'ha exposat en els antecedents, la sentència apel·lada del Tribunal de Batlles ha desestimat les demandes formulades pels interessats i ha declarat que la resolució impugnada és ajustada a dret i als fins que legitimen l'activitat administrativa.

Encara que els processos incoats a iniciativa de cadascuna de les parts agents van ser objecte d'acumulació en la primera instància, els arguments que les mateixes desenvolupen en aquesta alçada presenten una evident singularitat, de manera que s'hauran d'examinar individualment, sens perjudici de que alguns dels fonaments d'aquesta sentència siguin aplicables als dos casos, com es veurà més endavant.

Tercer.- Per raons de sistemàtica, s'han d'analitzar en primer lloc els motius d'impugnació que fan referència a la nul·litat de l'acte recorregut per raó de la forma en què es va constituir la Comissió d'Expropiació. En aquest sentit, la representació dels Srs. M. al·lega que el Notari integrant de la Comissió no va exercir correctament la funció que la llei li atorga, ja que no va aportar (encara que de manera anònima) el coneixement d'altres alienacions i operacions del mercat immobiliari. En segon lloc, es defensa que no podia formar part de la Comissió un funcionari dependent del Govern que, per aquesta condició, no reunia el requisit d'imparcialitat i, a més, no tenia perícia en la matèria, al temps que havia participat en les negociacions anteriors sobre la determinació del preu just dels immobles de referència.

La Comissió d'Expropiació que regula l'article 18.2 de la Llei d'expropiació és un òrgan de composició mixta, que integren el President del Tribunal de Batlles, com a jutge de l'expropiació, un notari i un perit designat pel Govern. En qualsevol cas, la seva naturalesa és la pròpia d'un òrgan de l'Administració, com es desprèn de l'article 46 de la mateixa llei, segons el qual les seves resolucions "*posen fi a la via administrativa*", i en aquest mateix sentit es pronuncia l'aute d'aquesta Sala núm. 2005-12, de 28 d'abril de 2005. És precisament com a conseqüència d'aquesta naturalesa de l'òrgan que la seva representació en judici l'ha assumit el Govern. De fet, existeixen organismes que presenten les mateixes característiques, quant a la composició mixta i la naturalesa administrativa, encara que sota diverses denominacions, en altres ordenaments dels països del nostre entorn.

Els arguments de la part apel·lant que posen en qüestió la intervenció del notari en aquest procediment d'expropiació no poden ser compartits. Sens dubte, la llei preveu que aquest professional formi part de la Comissió en atenció al seu coneixement del mercat immobiliari, però això no suposa que hagi d'aportar dades concretes de les transmissions en què ha intervingut, ja que això podria comprometre el deure de reserva a què està obligat, com posa de relleu la sentència apel·lada, i, a més, tampoc es garantiria que no hi hagi altres supòsits més idonis a l'hora de determinar el just preu dels béns que són objecte d'expropiació, de manera que en cap cas es poden limitar els termes de comparació a aquelles en què hagi intervingut el notari designat com a membre de la Comissió d'Expropiació. En conseqüència, procedeix desestimar aquest concret motiu d'impugnació.

Quart.- Respecte de la designació del perit del Govern, la part recurrent sosté que la seva dependència d'aquest darrer, en base al principi de jerarquia, el priva de la imparcialitat necessària per a l'exercici de les seves funcions.

Sobre aquest extrem, s'ha de recordar la naturalesa de la Comissió com a òrgan administratiu, de manera que no es poden traslladar aquí les mateixes exigències que serien predicables d'un òrgan jurisdiccional. En aquest cas, és la pròpia Llei d'expropiació la que disposa la participació d'un perit designat pel Govern, i això no exclou que es tracti d'un dels seus propis tècnics, com també succeeix en altres països del nostre entorn, en organismes similars, segons abans s'ha exposat.

D'altra banda, la llei contempla la intervenció d'un únic perit, cosa que implica que ha de tenir les capacitacions necessàries en funció de la naturalesa i característiques dels béns expropiats. Ara bé, en aquest cas, s'ha de considerar que la titulació del perit com a enginyer de camins, canals i ports el faculta per intervenir en les valoracions immobiliàries que comporta

l'execució d'un projecte d'obra pública que consisteix precisament en l'obertura d'un vial.

En darrer terme, tampoc es pot considerar que la prèvia intervenció del tècnic en l'expedient hagi de comportar l'anul·lació de l'acte impugnat. En primer lloc, perquè la designació del perit no es va fer de manera singular, per a aquest cas concret, sinó que havia estat realitzada prèviament amb caràcter general, com resulta del Butlletí Oficial de 6 de juliol de 2005 (foli 118 de les actuacions), de manera que no es va alterar la composició de la Comissió per a aquest cas concret. En segon lloc, i més rellevant, perquè la pròpia part recurrent exclou allò que seria la conseqüència necessària de l'estimació d'aquest motiu d'impugnació, és a dir, la retroacció de les actuacions per constituir novament la Comissió d'Expropiació. Com s'afirma en el foli 7 del recurs d'apel·lació, la part no sol·licita aquesta retroacció, sinó que la Sala adopti una decisió definitiva sobre la determinació del preu just.

Cinquè.- Ambdues parts apel·lants consideren que el fet de que el Tribunal de Batlles no hagi seguit les conclusions del dictamen pericial emès en les actuacions ha suposat una vulneració del dret a la prova, ja que s'han vist privades dels mitjans per acreditar que les conclusions a què arriba l'acte impugnat són errònies, i que hagués calgut realitzar un nou dictamen amb aquesta finalitat.

En termes generals, l'article 23 del Codi de l'Administració disposa que els actes administratius es beneficien de la presumpció de validesa, sens perjudici dels recursos administratius i jurisdiccionals que siguin procedents.

Com és evident, aquesta presumpció és de caràcter *iuris tantum*, i pot ser desvirtuada mitjançant prova en contrari en el procés corresponent. Des d'aquesta perspectiva, el dret a la prova integra el dret a un procés degut, que és una de les manifestacions del dret a la jurisdicció que garanteix l'article 10 del text constitucional.

Ara bé, el dret a la prova no exclou les facultats que corresponen al Tribunal sobre la valoració de la mateixa. En aquest sentit, és clar l'article 47 de la Llei de la jurisdicció administrativa i fiscal, segons el qual "*el peritatge és un element d'informació per als òrgans jurisdiccionals, que no tenen obligació de seguir el parer dels experts*".

En aquest cas, la prova proposada per les parts es va dur a terme, però el Tribunal de Batlles no va considerar procedent seguir les seves conclusions. Aquesta valoració negativa no suposa una denegació de la prova, sinó que el Tribunal *a quo* ha ponderat les conclusions de l'informe de l'expert i ha considerat que no havia de seguir-les, per les raons que exposa la sentència. En conseqüència, l'activitat probatòria s'ha desenvolupat segons les regles legals, i el fet de que l'òrgan jurisdiccional s'hagi apartat de

les valoracions del perit no dóna dret a reiterar la prova fins arribar a unes conclusions que satisfacin les pretensions dels agents.

Les consideracions que realitza la sentència apel·lada sobre la valoració de la prova pericial han de ser compartides i, de fet, la representació dels Srs. P. les comparteix (foli 5 del seu recurs d'apel·lació). Aquests motius consisteixen, en síntesi, en que el perit ha pres en compte per fixar la indemnització la totalitat de les finques expropiades, enlloc de limitar-se a les superfícies efectivament expropiades; en que s'ha pres en compte una ocupació de terrenys durant 36 mesos, quan va ser només de 5 mesos; i en que la valoració del lucre cessant i del fons de comerç s'ha fet segons les mitjanes del sector, i no mitjançant una anàlisi del cas concret que havia de ser valorat.

Aquestes conclusions, que resulten plenament raonables, justifiquen que el Tribunal de Batlles, en aplicació del que disposa l'article 47 de la Llei de la jurisdicció administrativa i fiscal, hagi descartat les conclusions de l'informe pericial, sens perjudici de recollir algunes de les dades parcials que conté, com es desprèn de la pròpia sentència.

En conseqüència, com abans s'ha dit, aquesta valoració de la prova efectivament practicada no es pot equiparar a una denegació de la prova, i no pot donar lloc a una reiteració de la mateixa activitat probatòria. Per tot això, s'ha de desestimar aquest motiu d'impugnació.

Sisè.- Sobre la valoració dels béns expropiats, s'ha de partir del contingut de l'article 23 de la Llei d'expropiació, segons el qual:

“2. La taxació s'efectua d'acord amb el valor venal que els béns o drets expropiables tenien en el moment del tràmit d'informació pública, sempre que no hagin transcorregut més de dos anys des d'aquell moment, prenent com a base de comparació, sempre que sigui possible, el preu de les alienacions voluntàries d'immobles d'anàlogues característiques i situació, i sense tenir en compte les plus-vàlues derivades del projecte que doni lloc a expropiació, ni les previsibles per al futur”.

Segons aquest precepte, s'ha de tenir en compte de forma prioritària el mètode de comparatiu, a partir del preu de transmissió d'altres immobles de característiques similars, en la mesura en què sigui possible.

Setè.- Pel que fa al recurs dels Srs. M., s'han de confirmar en primer lloc les conclusions de la sentència apel·lada pel que fa a la discussió sobre l'informe elaborat per l'empresa S., que va ser aportat pel Govern a la Comissió d'Expropiació. Com diu el Tribunal *a quo*, es tracta d'un document de treball i no de la decisió definitiva, que és la que constitueix pròpiament l'objecte d'aquest procés. En aquest sentit, només cal veure que el mètode de comparació que utilitza l'informe de S. no és el mateix que el de la

Comissió, ja que mentre el primer es basa en les dades fiscals per establir el valor dels immobles expropiats, la segona realitza la comparació amb d'altres transmissions de béns concrets que considera equiparables.

En conseqüència, no resulta procedent abordar l'examen i valoració de l'informe realitzat per l'empresa S., sinó que s'han d'analitzar directament els motius d'impugnació adreçats contra la resolució impugnada de la Comissió d'Expropiació.

Vuitè.- Els motius d'impugnació dels Srs. M. han de ser resolts d'acord amb les següents consideracions:

a) Es fa valer en primer lloc que el valor unitari aplicat als dos terrenys a què es refereix aquest procés és perjudicial per als mateixos, des del moment en què és superior en un 8,25% el valor aplicat al terreny dels Srs. P., quan la superfície d'aquest és molt inferior, els usos són diferents i la ubicació no és tan favorable.

La resolució impugnada ha determinat un preu unitari de referència respecte de l'immoble dels Srs. M. (edifici 1) i ha procedit a aplicar uns coeficients correctors respecte de la finca dels Srs. P. (edifici 2), en funció de l'antiguitat dels respectius immobles i de les dimensions del terreny. En funció d'aquest criteri, s'aplica un coeficient d'1,20 a l'edifici 2, que era de construcció més recent que l'edifici 1, i un coeficient 0,90 per la major exigüitat de la parcel·la 2, criteris que resulten raonables i no poden ser considerats contraris a dret.

Encara que la representació dels propietaris de l'edifici 1 insisteix en la millor ubicació del seu immoble, es tracta de dos edificacions veïnes, que confrontaven amb la mateixa via, per la qual cosa no es pot apreciar un factor diferencial per aquest concepte, de manera que els coeficients aplicats per la Comissió d'Expropiació segons l'antiguitat dels edificis i la superfície de la parcel·la són correctes i no poden donar lloc a l'estimació del recurs.

b) Respecte de la determinació de les mostres que s'han tingut en compte per aplicar el mètode comparatiu, es denuncia que la Comissió ha descartat les tres alienacions que presentaven un valor més alt, sense que aquesta exclusió estigui justificada. Com a punt de partida, cal tenir en compte que totes les mostres han sigut indicades per les parts, en els informes tècnics en què recolzen les seves respectives pretensions.

La resolució recorreguda ha considerat que no eren representatives les mostres 5 i 6 per dos motius convergents, com són les seves reduïdes dimensions i el fet de que estaven construïdes molt per sota del seu potencial urbanístic. Atès que s'ha procedit a una valoració conjunta del sòl i de l'edificació, aquesta darrera circumstància, que comporta segons la resolució que els índexs d'edificació d'aquests immobles eren de 2,82 i 4,

respectivament, molt inferior a l'índex 7 que correspon a la zona, fa que no es tracti de magnituds homogènies a l'hora d'aplicar el mètode comparatiu, de manera que no es pot considerar improcedent la seva exclusió.

A igual conclusió s'ha d'arribar quant a la mostra 7, que la Comissió va descartar en considerar-la un valor desproporcionat, per aplicar-se un valor unitari anormalment excessiu, cosa que ressurc de la mera comparació amb les mostres aplicades, de manera que no es pot considerar com un criteri arbitrari, ni s'ha desvirtuat de cap manera. Aquesta exclusió no ha de comportar correlativament la de les mostres 1 i 2, que són les que ofereixen un valor més baix, ja que corresponen precisament a edificis amb destinació d'hotel i, a més, van ser incloses en l'informe tècnic presentat pels propis recurrents (foli 57 de les actuacions), com posa de relleu la sentència apel·lada.

c) La resolució recorreguda ha aplicat a les mostres 1 i 2, que són les corresponents a la transmissió d'edificacions amb destinació hotelera, un coeficient de majoració d'un 30%, ja que aquestes no es trobaven situades en una zona tan cèntrica com els immobles objecte d'expropiació.

Els recurrents consideren que aquest coeficient no és suficient, però el cert és que es tracta d'una opinió que no pot prevaler sobre el criteri de la resolució impugnada.

d) Pel que fa als anomenats factors de correcció en la tercera fase, que corresponen a l'aplicació d'un coeficient d'antiguitat respecte de cadascuna de les mostres, es té en compte una depreciació física anyal de l'1% i una depreciació funcional del 0,25% per any, que respon a la data de construcció dels respectius immobles, criteris que no es poden considerar desenraonats.

D'altra banda, contra allò que sosté la part recurrent, la Comissió ha aplicat un coeficient de centralitat del 30%, com s'ha exposat en l'apartat anterior, d'acord amb la ubicació cèntrica del immoble dels agents.

e) Respecte del valor de reemplaçament net de la part de l'immoble que no va resultar afectada per l'obertura del vial, els recurrents discuteixen el valor per m² que ha aplicat la resolució de la Comissió, xifrat en 1.250 €.

Sobre aquest punt, s'han de confirmar els arguments en què es basa la sentència apel·lada, ja que, efectivament, no es pot prendre en consideració el valor de construcció d'un edifici nou, prescindint de la depreciació de l'immoble per raó de la seva antiguitat.

D'altra banda, el Tribunal *a quo* ha considerat que les conclusions de la Comissió s'han vist confirmades pel dictamen pericial, afirmació que els recurrents discuteixen, en considerar que no es pot tenir en compte l'informe d'un tècnic que ha estat descartat per la pròpia Batllia. Ara bé, s'ha de

considerar que res impedeix tenir en compte alguns aspectes parcials d'aquest dictamen, que no es veuen afectats per les raons que han conduït a descartar les seves conclusions.

En conseqüència, s'ha de desestimar igualment aquest motiu d'impugnació.

f) Quant al valor de les plantes soterrànies, que la Comissió ha fixat en un 25% de les plantes situades sobre rasant, els recurrents manifesten la seva discrepància, però, com s'ha dit anteriorment, aquesta opinió no pot prevaler sobre el criteri de la resolució impugnada. D'altra banda, no s'han desvirtuat les conclusions de la sentència apel·lada sobre aquest particular, que es basa en la manca d'acreditació de que la planta soterrània tinguiés en aquest cas un ús comercial.

g) Finalment, pel que fa al tracte desigual de què haurien sigut objecte les dues finques expropiades, s'ha de tenir en compte que, com abans ja s'ha exposat, la Comissió ha partit d'un mateix preu unitari, com a conseqüència de tractar-se de dos immobles veïns situats al mateix vial, i que les úniques diferències que s'han aplicat corresponen als factors d'antiguitat i superfície. Pel primer concepte, s'ha aplicat un coeficient d'1,20 per a l'edifici més modern, que suposa una major valor unitari de referència, mentre que s'ha reduït aquest valor respecte del mateix immoble, mitjançant el coeficient del 0,90, per raó de les menors dimensions de la parcel·la i, per consegüent, de la limitació d'usos que comporta.

En conseqüència, es tracta d'una diferència justificada en funció d'aquests dos criteris, que responen a la realitat dels fets i no s'han vist desvirtuats.

De la mateixa manera, les diferències en la indemnització del lucre cessant responen a que es tracta de tipus de negoci diferents, i no es desvirtua el criteri de la Comissió, segons el qual els fluxos nets de caixa són inferiors al preu de mercat i tampoc s'ha acreditat la documentació comptable concreta que justifiqui una indemnització per aquest concepte, mentre que s'aplica una compensació que inclou el valor del fons de comerç, a raó de 200€/m².

En conseqüència, s'ha de desestimar el recurs d'apel·lació que interposen els Srs. M.

Novè.- Les al·legacions que articula la representació dels Srs. P. han de ser resoltes d'acord amb les següents consideracions:

a) El primer motiu d'impugnació es refereix a la necessitat d'un nou peritatge, ja que, havent-se exclòs encertadament l'informe realitzat per part del tècnic designat per la Batllia, s'havia de procedir a la pràctica d'un nou dictamen, per tal de garantir el dret a la jurisdicció dels recurrents.

En realitat, aquesta argumentació ja ha estat examinada en el fonament jurídic 5^e, tota vegada que es tracta d'un argument comú a les dues parts recurrents. En conseqüència, només procedeix aquí remetre's a les consideracions que es contenen en aquell fonament, que es donen per reproduïdes.

b) El segon motiu d'impugnació versa sobre la determinació de la superfície expropiada, que els recurrents consideren que és de 93,14 m², enlloc dels 85,44 que pren en compte la resolució impugnada.

El Govern afirma sobre aquesta qüestió que la superfície discutida va ser cedida pel Comú, en virtut d'un conveni. A la vista d'aquesta discrepància, s'han de confirmar íntegrament les conclusions de la sentència apel·lada, que no ha considerat suficientment acreditada la titularitat dels recurrents, els quals hauran de reclamar-la, en el seu cas, davant de la jurisdicció civil, abans d'incloure-la en l'expedient d'expropiació.

c) Es discuteix també el mètode que ha emprat la Comissió, que ha procedit a la valoració conjunta del terreny i de les edificacions. Ara bé, es tracta d'un procediment vàlid a la llum de l'article 23.2 de la Llei d'expropiació, ja que es basa en la comparació amb transmissions d'altres béns de característiques similars. De fet, és el primer procediment utilitzat en algun dels informes tècnics de les parts, com succeeix amb el dictamen presentats pels recurrents Srs. M., tal i com es desprèn del dors del foli 57 de les actuacions, el qual aplica un preu per metre quadrat construït respecte d'un immoble de característiques similars.

En conseqüència, s'ha de desestimar aquest motiu d'impugnació.

d) La idoneïtat de les mostres que ha tingut en compte la Comissió d'Expropiació ja ha sigut objecte d'examen també en el fonament jurídic 8^e, apartat b), d'aquesta resolució, al qual es fa expressa referència.

Mentre que la representació dels Srs. M. sosté que el seu immoble ha de rebre una valoració superior, ja que la seva major superfície permet una més àmplia diversitat d'usos, tal com abans s'ha examinat, els Srs. P. afirmen pel contrari que el preu de les finques destinades a un ús hotel·ler és substancialment inferior al de les finques amb destinació residencial, com la seva, de manera que la barreja de mostres dels dos sectors els ha perjudicat respecte de l'altra part recurrent.

Tanmateix, aquestes afirmacions no desvirtuen les conclusions de la resolució impugnada, per quant s'han considerat idònies les mostres utilitzades per la Comissió, segons els raonaments precedents.

e) En darrer terme, la petició de que es completi el mètode comparatiu amb els altres mètodes que utilitza l'informe tècnic aportat pels recurrents no pot ser compartida, ja que, com afirma la sentència apel·lada, l'article 23.2

de la Llei d'expropiació preveu la utilització prioritària de l'esmentat mètode comparatiu, que és el que ha seguit la resolució impugnada.

Per tot això, s'ha de desestimar el recurs d'apel·lació i confirmar en els seus propis termes la sentència impugnada.

Desè.- No procedeix efectuar cap pronunciament sobre el pagament de les costes processals per raó de manca de temeritat.

DECISIÓ

En atenció a tot el que s'ha exposat, la Sala Administrativa del Tribunal Superior de Justícia, en nom del poble andorrà, decideix:

Primer.- Desestimar els respectius recursos d'apel·lació que interposen els Srs. J i RMP i J i RPT contra la sentència impugnada del Tribunal de Batlles, que es confirma en els seus propis termes.

Segon.- No efectuar cap pronunciament sobre el pagament de les costes causades en aquesta alçada.

Aquesta sentència és ferma i executiva.

Manem que una vegada s'hagi complert el que disposa l'article 76 de la Llei de la Jurisdicció administrativa i fiscal es lliurin els autes originals amb la certificació d'aquesta sentència al Tribunal de Batlles, Secció Administrativa del qual procedien, i que s'arxivin les actuacions del Tribunal.

Així, per aquesta nostra sentència, definitivament jutjant, ho manem i signem.