

Núm. de Protocol: 2600043/2010
Núm. de Rotlle: TSJA-0000095/2016

SENTÈNCIA 62-2018

PARTS:

Apel·lant: GOVERN D'ANDORRA

Representant: Sr. C.P.S.

Advocada: Sra. M.A.B.D.

Apel·lant: A SA

Representant: Sra. E.C.C.

Advocat: Sr. J.J.R.

Apel·lant: Sr. A.P.S.

Representant: Sra. H.D.B.

Advocat: Sr. J.C.R.R.

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President: M. I. Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA

Magistrats: M. I. Sra. Elsa PUIG MUÑOZ

M. I. Sr. Bernard PLAGNET

Andorra la Vella, vint de juliol de dos mil divuit.

El Tribunal Superior de Justícia, Sala Administrativa, ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions número 2600043/2010.

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

ANTECEDENTS DE FET

1.- La representació processal del Sr. A.P.S. va interposar demanda jurisdiccional contra la resolució de la Comissió d'Expropiació del 7 de maig de 2010 mitjançant la qual es determinava la indemnització que el Govern havia de satisfer per l'expropiació de l'Hotel X.

Que per aute núm. 2011-006 de 26 de gener de 2011 la Batllia va acordar acumular la causa AD-0044-1/2010 (instada per la demanda plantejada per la societat A SA) amb la causa AD-0043-2/2010 (F. 383-384).

2.- En la sentència del 1 de setembre de 2016 el Tribunal de Batlles va estimar parcialment la demanda promoguda pel Sr. A.P.S. i va desestimar la demanda plantejada per la societat A SA.

3.- En el seu escrit d'apel·lació de data 2 de novembre de 2016, el GOVERN estima en substància:

- no poden estar d'acord amb la decisió relativa a la comptabilització del primer nivell per sota de la planta baixa de l'Hotel X (planta -1) com a semisoterrània;

- és d'aplicació el Decret del 2 de febrer de 2005 pel qual s'estableixen els criteris arquitectònics i urbanístics que han de regir les intervencions sobre l'Hotel X.

En la seva contesta de data 9 de desembre de 2016, el GOVERN estima en substància:

- per la societat A SA, el comís es resol amb efectes des del 8 de maig de 2003 i aquesta situació en dret sobrevinguda exclou la mercantil de la condició de destinatària de l'actuació d'expropiació, i per tant, de qualsevol expectativa de dret o dret indemnitzable;

- la prova podia haver estat practicada en primera instància però es va veure frustrada exclusivament pel desistiment de l'agent; considera inadmissible la sol·licitud de la pràctica de la prova en aquesta segona instància;

- la Comissió d'Expropiació gaudeix de presumpció d'encert i veracitat en les seves resolucions; en aquest cas, la resolució de la Comissió d'Expropiació no ha estat desvirtuada de contrari amb elements tècnics suficients, ha de fer prevaldre la resolució impugnada;

- la pretensió de condemna en costes al Govern ha de ser declarada del tot improcedent.

En el seu escrit de conclusions de data 27 de març de 2017, el Govern precisa:

- el primer nivell per sota de la planta baixa de l'Hotel X ha de tenir la qualificació de planta soterrània i no de planta semisoterrània: el Decret del 2 de febrer de 2005 impedeix substancialment que es pugui mantenir les obertures existents o practicar noves obertures en la planta -1 en els termes que van definir al seu escrit d'apel·lació;

- pel que fa a les al·legacions de la societat A SA, el Sr. A.P.S. és, en mèrits del pronunciament confirmat pel Tribunal Superior, l'únic titular dels drets dominicals respecte de dita finca expropiada, del dret a percebre la indemnització derivada de l'expropiació així com de tot altre dret connectat amb la condició d'expropiat;

- la resolució de la comissió d'expropiació ha justificat el valor del terreny.

4.- En el seu escrit d'apel·lació de data 7 de novembre de 2016, la societat A SA estima en substància:

- la taxació s'ha d'efectuar a la data d'informació pública del 15 de març de 2006 o a la data de la resolució de la Comissió d'expropiació el 7 de maig de 2010 i en cap d'aquestes dates no s'havia pronunciat cap comís de la finca ja que ni tant sols s'havia formulat cap acció en aquest sentit.

En la seva contesta de data 29 de novembre de 2016, la societat A SA indicava *"no té res a dir en relació als motius d'apel·lació del Govern i del Sr. A.P.S."*.

En el seu escrit de conclusions de data 29 de març de 2017, la societat precisava que *"ni a la data d'informació pública ni a la data de taxació dels bens, no existia cap pronunciament de la jurisdicció civil sobre l'acció de comís de finca Prat de Y, on s'hi troba bastit Hotel X."*

5.- En el seu recurs d'apel·lació de data 7 de novembre de 2016, el Sr. A.P.S. estima en substància:

- demana l'ordenació de la pràctica d'una prova pericial amb l'única finalitat de determinar el preu just de l'expropiació;

- el mètode de valoració utilitzat per la Comissió d'expropiació no és adequat; el mètode adequat és el mètode residual estàtic, mètode de genèrica i usual aplicació a les taxacions en matèria d'expropiacions.

- les plantes -1 i -2 no són soterranis, sinó plantes semisoterrànies, per conseqüent es tracta de superfície computable;

- la superfície de terrassa té el caràcter d'indemnitzable, amb independència del caràcter de la pèrgola que s'hi pugui instal·lar;

- la Comissió d'expropiació aplica un valor de mercat d'obra nova que no correspon al bé immoble expropiat, en base a un estudi de mercat sobre una sola mostra que no és comparable al bé expropiat ni en tipus ni en característiques;

- demana la condemna de l'adversa al pagament de les costes processals.

En el seu escrit de contesta de data 9 de desembre de 2016, el Sr. A.P.S. estima en substància:

- havent quedat establert per resolució judicial ferma que l'únic titular dominical de l'Hotel X ha estat des del 2003 el Sr. A.P.S., la societat A SA no té cap dret d'indemnització atès que els seus drets van cessar el 8 de maig de 2003 amb el comís del cens, molt abans doncs de la data d'inici de l'expedient d'expropiació;

- la valoració dels semisoterranis s'havia de realitzar tal com reconeix el jutgador d'instància en base a la construcció existent.

En el seu escrit de conclusions de data 29 de març del 2017, el Sr. A.P.S. reitera la necessitat de la pràctica de la prova pericial i estima que fa a la valoració de la Comissió d'expropiació el mètode de valoració emprat no és adequat. A l'ensem, estima que la societat A SA no és la titular de cap dret sobre l'Hotel X a comptar del 8 de maig de 2003.

6.- Per providència de data 23 de juny de 2017, el magistrat ponent dels presents autes va acordar (foli 129):

“(...) com a diligència per a millor proveir l'elaboració d'un informe per un arquitecte col·legiat a Andorra (...) amb l'objecte següent:

a) La valoració de les parcel·les 1a1 i 1a3 afectades per l'expropiació de referència.

b) La determinació del valor de reposició de l'edifici anomenat “Hotel X” afectat en l'expedient d'expropiació de referència”.

7.- En data 22 de desembre de 2017 la Sra. E.P.R., perit judicial nomenada en el present rotlle, va trametre el seu informe pericial provisional.

Que un cop donat trasllat del mateix a les parts, les representacions processals de A SA, el Sr. A.P.S. i Govern van formular les seves al·legacions tècniques sobre aquest, mitjançant sengles escrit de dates 20 de febrer, 2 i 5 de març del 2018.

En concret, en l'escrit de data 20 de febrer de 2018 la societat A SA estima: *“Aquesta part va desistir de les pretensions relatives a fixar el valor de taxació del bé expropiat i a distribuir el preu d'expropiació de l'immoble entre el titular del domini útil i el titular del domini directe (...) en aquestes condicions aquesta part no té cap al·legació tècnica a realitzar”*(foli 356).

8.- En data 9 d'abril del 2018 la perit judicial va trametre el seu informe pericial definitiu, compte tingudes les al·legacions tècniques formulades per les parts.

9.- En les conclusions complementàries de data 27 d'abril de 2018, el GOVERN estima (foli 440):

- sobre la qualificació de les plantes -1 i -2 : ha de tenir la qualificació de plantes soterrànies; les limitades obertures d'aquestes plantes han de ser

considerades com a obertures d'accés a persones i obertures d'il·luminació d'acord amb l'establert a l'article 7.2 del Reglament de construcció;

- sobre els drets de la mercantil A SA: les hipotètiques expectatives de guanys de la mercantil A SA van quedar truncades per la declaració de comis de la jurisdicció civil –any 2011 i amb efectes des de l'any 2003– i no per la declaració d'utilitat pública i d'ocupació de l'immoble, a l'any 2007.

Demana que es declari la consideració de soterrània de l'anomenada plana -1 a efectes del còmput de la superfície edificable, confirmant la resta de pronunciaments de la sentència.

10.- En les conclusions complementàries de data 2 de maig de 2018, la societat A SA estima que no té cap conclusió a formular en relació a l'informe pericial (per quant no té relació amb les seves pretensions en tràmit d'apel·lació) i dona per reproduïdes les seves pretensions formulades en el recurs d'apel·lació.

11.- En les conclusions complementàries data 14 de maig de 2018, el Sr. A.P.S. estima en substància:

- la societat A SA no té cap dret sobre l'Hotel X i no té dret a percebre cap mena d'indemnització en el procés expropiatori.

- Valoració dels bens expropiats:

- i. és escaient utilitzar la Hipòtesi 1 de l'informe de la perit judicial;
- ii. en les plantes semisoterrànies -1 i -2 les superfícies construïdes són íntegrament computables;
- iii. preu de repercussió dels terrenys:
 - a. no és acceptable la reducció d'aquest import en un 10 %
 - b. qüestiona el preu total de repercussió dels terrenys
 - c. valor de l'immoble: en la determinació del preu just de l'expropiació no pot penalitzar al meu mandant el cost dels treballs de consolidació de l'edifici.

12.- Trameses les actuacions a aquesta Sala, s'ha designat el magistrat ponent i han quedat vistes les actuacions per a deliberar i decidir.

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.- Sobre el recurs de la societat A SA

La societat A SA no és la titular de cap dret sobre l'Hotel X a comptar del 8 de maig de 2003 (Sentència de la Sala Civil del Tribunal Superior de data 17 de juliol de 2011 (foli 478 i s.)) i el procediment d'expropiació s'ha iniciat l'any 2007.

Per tant, la societat A SA no té cap dret a indemnització i la sentència de primera instància s'ha de confirmar sobre aquest punt.

Tercer.- Mètode de valoració dels bens expropiats

A.- Valoració de la Comissió d'Expropiació en la resolució de data 7 de maig del 2010

Mètode: preu d'un hotel amb l'aplicació del 20 % (per motiu de l'estancament del mercat immobiliari): 11.871.076,08 €

Menys les despeses de rehabilitació: 5.533.008 €

Valor: 11.871.076,08 € - 5.533.008 € = 6.338.068,08 €

B.- Proposta del Sr. A.P.S.

Mètode: residual estàtic pel que fa als terrenys i als edificis, calculant el seu valor de reposició, sempre tenir en compte la seva condició de bé cultural; segons l'interessat, en base a aquest mètode, el valor dels bens expropiats és de 12.626.355 €.

C.- Valoració del perit judicial

El perit ha realitzat un informe molt substancial, en condicions d'imparcialitat i de respecte al principi contradictori.

Mètode: l'Hotel X és un immoble singular i no existeix, al Principat, un mercat per aquest tipus d'immobles. Per conseqüent, l'informe pericial aplica *“una metodologia comunament empleada (...) el cost de reemplaçament-reposició net (...) (Hipòtesis 1) (...) Aquest mètode és la suma de les inversions necessàries per reemplaçar un actiu per un altre nou i modern de les mateixes característiques (...)”* (foli 250).

En aquest cas, és escaient utilitzar aquest mètode; el Sr. A.P.S. ha manifestat en les conclusions complementàries (pàgina 4): *“Coincidim amb la perit judicial en que de totes les hipòtesis que conté l'informe, és escaient utilitzar la Hipòtesi 1”*.

Quart.- Modalitats d'aplicació d'aquest mètode

Determinació de la superfície total edificada computable

Segons l'escrit del Sr. A.P.S., *"en les plantes semisoterrànies -1 i -2 les superfícies construïdes son íntegrament computables"* (foli 457).

Segons el Govern, *"les plantes -1 i -2 : ha de tenir la qualificació de plantes soterrànies"* (foli 441).

La perit judicial ha utilitzat, encertadament, la normativa vigent al moment de la valoració (reglament de construcció en l'apartat 7.2 , i particularment, l'article 12-3-d "Edificabilitat" (foli 414)).

En l'informe de la perit judicial figuren plànols i fotos (fol.417 i s.). Després de l'examen d'aquests documents, es pot concloure que *"les plantes -1 i -2 haurien de comptabilitzar-se com a semi soterrànies"* (foli 415) i la perit judicial ha presentat de manera detallada el càlcul de la superfície, en funció de la franja de 10 ml des de la façana (foli 277 i 391).

Aquesta interpretació ha de ser confirmada.

Preu de repercussió dels terrenys

Segons la perit judicial, *"a diferència de la valoració de la Comissió d'Expropiació, hem entès que els terrenys tenen edificabilitat i són importants tant actualment, com a futur pel desenvolupament de la trama urbana de la parròquia"* (foli 402) (...) *"per tant i degut a què si es possible una nova construcció en els sectors abans indicats, es dedueix que el sol té edificabilitat i per això no és possible assimilar aquest terreny a un sol no urbanitzable"* (foli 285).

En conseqüència no pot prosperar l'argument presentat pel Govern, segons el qual *"el valor urbanístic del terreny ha de ser zero (...)"* (foli 372).

Per la valoració, la perit judicial es refereix a l'estudi realitzat per Z a sol·licitud del Comú d'Encamp, realitzat durant els anys 2007/2008 i l'actualització a l'any 2009/2010 (foli 287).

Conclou que la reducció del 10 % està justificada: *"(...) tal i com ho expressen els autors del informe abans esmentat, aplicant el principi de prudència de tota taxació"* (foli 288) *"(...) hem entès que està més que justificat el fet d'haver descomptat un 10 % del preu de referència donat per Z per aquesta unitat d'actuació"* (foli 401). Per tant no pot prosperar l'argument presentat pel Sr. A.P.S.

L'informe de la perit judicial es refereix a la normativa en vigor per la valoració del sòl urbà no consolidat (foli 287 i s.; 403 i s.); la sentència d'aquesta Sala, citada en l'escrit del Sr. A.P.S., s'ha pronunciat sobre una qüestió diferent i no contradiu la interpretació de la perit judicial.

Deducció del cost de rehabilitació

En el seu escrit, la representació processal del Sr. A.P.S. estima: *“en la determinació del preu just de l'expropiació no pot penalitzar al meu mandant el cost dels treballs de consolidació de l'edifici”* (pàgina 13 de les conclusions complementàries).

Els càlculs de la perit judicial són els següents:

“Si considerem que l'edifici necessita una rehabilitació integral (excepte les façanes, que no inclouen la fusteria), obtenim, que el cost de rehabilitació és de:

- Valor de reposició de l'edifici de característiques similars:
4.450.254,87 €

- Restem d'aquest preu global, la valoració referit a les façanes:
510.741,20 €

- Per tant el valor de reposició de la construcció, a l'any 2010 és de:
3.939.513,67 €

No pot prosperar l'argument presentat pel Sr. A.P.S.:

- El “preu just” es computa compte tinguda la situació objectiva de l'immoble: en aquest cas, no és discutit que l'immoble necessita una rehabilitació integral. La Llei d'expropiació disposa (article 23.2): *“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 (...)”*. És evident que “el valor venal” d'un immoble que necessita una rehabilitació integral no pot estar la mateixa que el “valor venal” d'un immoble que no necessita una rehabilitació. La no deducció del cost de rehabilitació seria un enriquiment injust per l'expropiat.

- La sentència del Tribunal Constitucional, citada pel Sr. A.P.S., no pot justificar l'absència de deducció. En efecte, el Tribunal Constitucional s'ha pronunciat sobre la utilitat pública de l'expropiació i no sobre la valoració de l'immoble. La sentència constata:

“Que la preservació de l'Hotel X ha estat l'objectiu preponderant” (fonament Setè);

“Que en cas d'incompliment per part dels particulars dels seus deures de conservació, de manteniment i de preservació, és d'interès públic recórrer a l'expropiació. En altres termes, a partir del moment en què la Llei autoritza l'expropiació, el seu objecte ha de ser considerat, a priori, com sent d'utilitat pública” (fonament Vuitè);

“Entre d'altres, l'expropiació és un procediment idoni per assegurar la preservació d'un bé d'interès cultural. El recurrent mateix al·lega que tot i que la conservació per part dels particulars i la conservació mitjançant la intervenció subsidiària del Govern són mesures igualment idònies, en el cas de l'Hotel X no es discuteix que l'expropiació de l'edifici sigui una mesura idònia” (fonament Novè);

“Així doncs, una vegada admesa la necessitat de l'expropiació, hem de constatar que els avantatges que representa l'expropiació per a la utilitat pública vinculada a l'Hotel X són indiscutiblement superiors als inconvenients causats a l'interès privat del recurrent” (fonament Desè).

Cinquè.- El valor resultant de l'aplicació de la fórmula aplicada per la perit judicial és: 6.857.195,17 € (folis 299 i 300).

El Sr. A.P.S. aplica la mateixa fórmula i el resultat és 9.715.266,03 € (pàgina 20 de les conclusions complementàries).

La diferència resulta de les divergències en les interpretacions senyalades més amunt i, en conseqüència, en els valors atribuïts al factors de la fórmula.

Pels motius exposats més amunt, s'han de confirmar les interpretacions de la perit judicial i, en conseqüència, el valor de l'Hotel X és de 6.857.195,17 €.

Sisè.- No s'aprecia una especial temeritat ni mala fe que justifiqui la imposició de les costes d'ambdues instàncies.

DECISIÓ

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

Primer.- Estimar parcialment el recurs d'apel·lació presentat per la representació processal del Sr. A.P.S.

Segon.- Desestimar els recursos d'apel·lació presentats per les representacions processals de la societat A SA i del GOVERN.

Tercer.- Revocar la sentència recorreguda i declarar que la resolució de la Comissió d'Expropiació del 7 de maig de 2010 no és ajustada a dret i als fins que legitimen l'activitat administrativa, havent de declarar que el valor de l'Hotel X és de 6.857.195,17 €.

Quart.- De no efectuar cap condemna en costes.

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.