



-
Jutjat Contenciós Administratiu n. 2 de Girona (UPSD Cont. Adm. n.2)

Plaça Josep Maria Lidón Corbí, 1 - Girona
17001 Girona

Tel. 972942539
Fax: 972942377
A/e: upsd.contencios2.girona@xij.gencat.cat

Entitat bancària: **Banc de Santander**
Per a ingressos en caixa, concepte: [REDACTAT]
Pagaments per transferència bancària: IBAN [REDACTAT]
Beneficiari: Jutjat Contenciós Administratiu n. 2 de Girona (UPSD Cont. Adm. n.2)
Concepte: [REDACTAT]

NIG 1707945320238001982

Procediment ordinari 90/2023 B

Matèria: Altres actes en matèria urbanística (Proc. Ordinari)

Part recurrent/sol·licitant/executant: [REDACTAT]

Part demandada/executada: AJUNTAMENT DE
QUART

Procurador/a: [REDACTAT]

Procurador/a: [REDACTAT]
Advocat/ada: [REDACTAT]

Advocat/ada: [REDACTAT]

SENTÈNCIA NÚM. 107/2025

Girona, 15 de setembre de 2025

Joan Ficapal Cusí, Jutge substitut del Jutjat contenciós administratiu núm. 2 de Girona i la seva província, he vist el recurs promogut per [REDACTAT] [REDACTAT], [REDACTAT], [REDACTAT] contra l'AJUNTAMENT DE QUART.

ANTECEDENTS

PRIMER.- Interposat el recurs en el termini fixat a la Llei Jurisdiccional, se li va donar el tràmit processal adient. Un cop admès el recurs i reclamat l'expedient administratiu, la part recurrent va formular demanda en la que, després d'al·legar els fets i fonaments que va estimar procedents, va demanar que es dictés sentència estimatòria del recurs.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTAT]
Data i hora 15/09/2025 18:38	Signat per Ficapal Cusi, Joan;	



SEGON.- Es va atorgar el termini de contestació a la demanda a la representació de la part demandada, tràmit que va complir en temps i forma.

TERCER.- Oberta la fase de prova, es va admetre i practicar per les parts la sol·licitada i admesa amb el resultat que hom pot veure als actes. Les parts varen formular finalment conclusions, tot ratificant-se en les pretensions respectives.

QUART.- La quantia d'aquest recurs és de 2.725.509,15 euros.

CINQUÈ.- A la tramitació d'aquests actes s'ha donat compliment a les prescripcions legals que són d'aplicació.

FONAMENTS DE DRET:

PRIMER.- És objecte del present recurs contenciós administratiu la desestimació per silenci administratiu de la sol·licitud de compliment del conveni urbanístic de data 27 de novembre de 2008 subscrit amb l'Ajuntament de Quart presentada pels recurrents el 18 de maig de 2022.

La part actora, en base als fets i fonaments de dret del seu escrit de demanda que es donen aquí íntegrament per reproduïts, sol·licita que es tingui per formalitzada demanda de reclamació de quantitat en compliment del convingut per les dues parts en el conveni urbanístic de data 27.11.08, contra l'Ajuntament de Quart, dicti sentència per la que estimant la demanda condemni al demandat al pagament, en concepte de preu just previst en el conveni, de 2.725.509,15 €, inclòs el 5% d'afecció, més l'interès legal de demora incrementat en dos punts des del dia 31 de gener de 2017, fins la data de l'efectiu pagament als recurrents, amb imposició de les costes a l'Ajuntament demandat. Subsidiàriament, de no estimar-se l'anterior petició, sol·licita que es condemni a l'Ajuntament al pagament ressenyat per aplicació de la doctrina jurisprudencial relativa a l'enriquiment sense causa, amb imposició de les costes, i els altres pronunciaments que siguin pertinents. Aporta junt a l'escrit de demanda, entre altra documentació, dictamen pericial de l'arquitecte, Sr. Joaquim Ginesta Rey, que es pronuncia sobre les diferències entre els compromisos adquirits per l'Ajuntament de Quart al pacte segon del conveni urbanístic de 27.11.08 i el POUM aprovat definitivament i sobre el valor de la finca a que fa referència el pacte cinquè del conveni (2.725.509,15 €). Destaca l'actora que la clàusula 5ª del conveni establia dues opcions en cas de no aprovació del POUM en 8 anys: 1.- Retornar els terrenys (opció inviable perquè ja s'han cedit els terrenys i



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Data i hora 15/09/2025 18:38	Signat per Ficapal Cusi, Joan;	



construït l'escola); 2.- Mantenir la propietat i indemnitzar als propietaris amb el preu just valorat com a equipament públic en sòl urbà, no obstant això, l'Ajuntament no va valorar els terrenys cedits ni va pagar cap indemnització, i fins i tot va oposar-se davant el Jurat d'Expropiació quan els recurrents van instar la fixació del justipreu.

La part demandada s'oposa i demana que es dicti sentència que declari la inadmissibilitat del recurs per desviació processal o, subsidiàriament, que es fixi justipreu de la finca considerant-la com a rural o, subsidiàriament, es prengui el valor assignat per l'arquitecte, Sr. Jaume Viñolas Segarra, que considera els terrenys com a urbanitzats (769.320,57 €), amb imposició de costes a la part recurrent. Al·lega la demandada, en síntesi, la inexistència d'incompliment; que el terreny cedit no ha estat objecte d'un procés d'equidistribució de beneficis i càrregues; en el seu cas, procedència de valoració com a sòl rural; enriquiment injust dels recurrents i abús de dret; i que la valoració de l'actora no s'ajusta a la realitat, procedint la valoració efectuada en el dictamen del Sr. Viñolas. Aquest pèrit també diu que *"La valoració dels terrenys en la seva situació de sòl rural, que s'estima en 154.938 €, acredita la desproporció entre el valor dels terrenys cedits anticipadament i la indemnització que pertocaria als propietaris pel retard en aprovar el POUM."* Adjunta a l'escrit de contestació a la demanda, entre altres documents, dictamen pericial de l'arquitecte, Sr. Jaume Viñolas Segarra.

Han comparegut en presència judicial els pèrits de cadascuna de les parts, Srs. Joaquim Ginesta Rey i Jaume Viñolas Segarra, que han contestat a les preguntes que se'ls ha formulat.

SEGON.- Procedeix, en primer lloc, examinar la causa d'inadmissibilitat plantejada per la demandada ja que, de prosperar la mateixa, faria innecessari l'examen de les qüestions al·legades per les parts en relació a la qüestió de fons.

La part demandada sol·licita la inadmissibilitat del recurs, a l'empara del que disposa l'article 69.c) LJCA, atès que considera que el recurrent en via administrativa sol·licitava una indemnització i en via jurisdiccional, en concret, en el petitum de la seva demanda, sol·licita la fixació d'un justipreu i un 5% d'afecció que no havia sol·licitat en via administrativa, així com una petició subsidiària d'enriquiment sense causa (que tampoc havia estat formulada en via administrativa), modificant les pretensions, i quan ambdós conceptes jurídics són del tot ben distints.

El caràcter revisor de la jurisdicció contenciosa implica que no poden plantejar-se davant aquesta jurisdicció pretensions o qüestions noves que abans no s'hagin plantejat a l'Administració. La prohibició d'introduir-les obeeix per això a



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Data i hora 15/09/2025 18:38	Signat per Ficapal Cusi, Joan;	



una raó substantiva, no merament formal (TS 21.07.00; 20.07.12, EDJ 161253; TSJ Catalunya 03.11.05, EDJ 250825). En definitiva, la necessària congruència entre l'acte administratiu impugnat i la pretensió deduïda en el procés contenciós-administratiu, exigida pel caràcter revisor de l'actuació administrativa (art. 106.1 Constitució), imposa que no es variï aquesta pretensió introduint qüestions noves sobre les quals no s'ha pronunciat l'Administració, produint-se una desviació processal quan la petició de la part demandant en via administrativa no coincideixi amb la postulada davant l'òrgan jurisdiccional (TS 17.11.11, EDJ 299908; 24.11.11, EDJ 308026).

En el present cas, la part actora sol·licita que es dicti sentència per la que, estimant la demanda, condemni al demandat al pagament, en concepte de preu just previst en el conveni, de 2.725.509,15 €, inclòs el 5% d'afecció, més l'interès legal de demora incrementat en dos punts des del dia 31 de gener de 2017, fins la data de l'efectiu pagament als recurrents, amb imposició de les costes a l'Ajuntament demandat. Subsidiàriament, de no estimar-se l'anterior petició, sol·licita que es condemni a l'Ajuntament al pagament ressenyat per aplicació de la doctrina jurisprudencial relativa a l'enriquiment sense causa, amb imposició de les costes, i els altres pronunciaments que siguin pertinents, per la qual cosa la pretensió en aquesta via jurisdiccional, principal i subsidiària, és la mateixa, obtenir el compliment del conveni mitjançant el pagament del valor dels terrenys cedits per import de 2.725.509,15 €, més interessos, pretensió que no es pot confondre amb el motiu al·legat d'enriquiment sense causa, possibilitat, d'altra banda, contemplada en l'article 56.1 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció contenciosa administrativa, que admet el plantejament de quants motius d'impugnació es considerin oportuns pel recurrent encara quan no haguessin estat adduïts prèviament davant l'Administració.

TERCER.- Pel que fa a la qüestió de fons, cal dir, prèviament, que els convenis urbanístics vinculen a les parts que els haguessin concertat, de conformitat amb el Codi Civil. En aquest sentit, no ha d'oblidar-se que perquè un conveni urbanístic vinculi a les parts a realitzar concretes prestacions ha d'establir-se amb claredat l'acord de voluntats de manera que no es consideri un mer propòsit o un programa no vinculant, sent totalment essencial fixar concretament les prestacions a les quals s'obliguen les parts que el subscriguin. Així, el compliment dels convenis urbanístics no pot deixar-se a l'arbitri d'un dels contractants (CC art.1256), per la qual cosa no pot l'Administració incomplir unilateralment el conveni negant-se a complir la prestació a la qual es va obligar, sempre que sigui possible, lícita i determinada. D'altra banda, cal destacar les SSTS (contenciós) de 17.12.98 (El TS entien que la Administración no puede desligarse del convenio ni revocarlo más que declarándolo lesivo para el interés público, y, al no haberlo hecho así, la sentencia debe ser casada, por infringir



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Data i hora 15/09/2025 18:38	Signat per Ficapal Cusi, Joan;	



el principio de buena fe, la jurisprudencia aplicable y la legislación correspondiente a los convenios entre la Administración y los particulares.) i 30.04.99 (La Administración no puede desligarse del contenido de un convenio ni revocarlo más que declarándolo lesivo para el interés público e impugnándolo ante esta jurisdicción, cosa que no se ha hecho, vulnerándose el principio de la buena fe, por lo que el TS declara haber lugar a la presente casación, estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la actora y fijando el justiprecio que figura en el dictamen aportado en el expediente administrativo por los expropiados, más el premio de afección e intereses legales.).

En el nostre cas, el pacte 5è del conveni urbanístic de 27.11.08, estableix:

“En el supòsit de no aprovar-se definitivament per la Comissió Territorial d’Urbanisme de Girona, el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal de Quart, en el termini de vuit anys, a comptar des de la data d’aquest conveni urbanístic; i no haver-se trobat alternatives urbanístiques compensatòries, les parts signants estableixen:

Si no s’han cedit per part de l’ajuntament els terrenys al departament d’ensenyament per la construcció del centre docent, retornar a la propietat la totalitat dels terrenys cedits anticipadament, quedant sense cap efecte el present conveni urbanístic. No es podrà dur a terme un retornament parcial de la superfície cedida anticipadament, és a dir, només es podrà retornar la totalitat dels 31.000 metres quadrats.

L’Ajuntament de Quart podrà voluntàriament mantenir la propietat del terreny, en quin cas procedirà a la indemnització del preu just dels terrenys destinats a equipaments públics, d’acord amb els criteris legalment establerts en aquests casos. En aquest supòsit, els terrenys cedits anticipadament es valoraran com qualsevol altre equipament públic en sòl urbà, sense estar incorporat en cap àmbit de planejament ni de gestió urbanística. La data de la valoració dels terrenys serà la del dia en que el POUM sigui executiu i el seu preu just es farà efectiu, a la propietat, durant el primer trimestre de l’any 2017. En cas de disconformitat per la propietat amb el resultat del preu just, calculat per l’Ajuntament de Quart d’acord amb el mètode abans esmentat, es tramitarà l’expedient d’expropiació davant el Jurat d’Expropiació de Girona, incorporant el full d’apreuament dels particulars.

En cas d’incompliment del termini màxim de pagament fixat per 31 de març de l’any 2017 la quantitat del preu just, sens perjudici de l’obligació legal de fer front al seu pagament, meritarà l’interès legal de demora incrementat en dos punts. Aquesta mateixa quantitat es meritarà pel supòsit que l’Ajuntament de



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Data i hora 15/09/2025 18:38	Signat per Ficapal Cusi, Joan;	



Quart no dugui a terme la valoració dels terrenys durant el tercer trimestre del 2.016. L'interès de demora abans esmentat es meritara des del 31 de gener del 2017 fins la data de pagament del preu just fixat pel Jurat d'Expropiació de Girona. En aquest darrer supòsit, prèvia presentació del full d'apreuament particular a l'Ajuntament de Quart, la propietat podrà passat tres mesos des de la data d'entrada en el Registre municipal del full d'apreuament, enviar l'expedient al Jurat d'Expropiació de Girona, per a la fixació del preu just dels terrenys, seguint el procediment previst a l'article 108 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

En tot cas, l'Ajuntament de Quart i el Jurat d'Expropiació de Girona hauran de valorar el preu just dels terrenys, com a sòl urbà sense estar incorporat en cap àmbit de planejament ni de gestió urbanística, malgrat no s'hagi modificat la classificació actual del sòl no urbanitzable dels mateixos; atès que els equipaments públics amb vocació urbana ja s'hauran materialitzat i no es pot retornar la propietat dels terrenys cedits anticipadament en aquest conveni urbanístic; així com per no deixar en indefensió a la propietat."

Sobre aquest pacte 5è, el pèrit de l'actora considera al seu informe que: "El conveni conté una clàusula, la cinquena, que estableix com s'havia d'actuar en el supòsit de que no s'aprovés definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Quart, en el termini de vuit anys, a comptar des de la data en que es va subscriure el conveni; i no haver trobat alternatives urbanístiques compensatòries (aquest termini es va acabar el 27 de novembre de 2016): - Retornar els terrenys als propietaris si l'ajuntament no els hagués cedit al Departament d'Ensenyament (aquesta opció és inviable en haver estat cedits els terrenys i construïda l'escola). - Indemnitzar pel preu just dels terrenys destinats a equipaments públics, d'acord amb els criteris legalment establerts en aquests casos. Segons el conveni, en aquest supòsit, els terrenys cedits anticipadament es valoraran com qualsevol altre equipament públic en sòl urbà, sense estar incorporat en cap àmbit de planejament ni de gestió urbanística."

l el pèrit de la demandada conclou al seu dictamen que: "El pacte cinquè estableix que, en cas d'incompliment i de no poder retornar els terrenys íntegrament, l'Ajuntament indemnitzarà els 31.000 m2 cedits anticipadament valorats com qualsevol altre equipament públic en sòl urbà, sense estar incorporat en cap àmbit de planejament públic, ni de gestió urbanística".

Doncs bé, resulta de la interpretació literal del pacte 5è del conveni urbanístic de 27.11.08 que, si transcorreguts 8 anys (27.11.16) no s'havia aprovat definitivament el POUM de Quart per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (aprovat el 08.06.22 i publicat al DOGC 25.11.22): o bé es retornaven els



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Data i hora 15/09/2025 18:38	Signat per Ficapal Cusi, Joan;	



terrenys (opció ja inviable, en haver-se cedit els terrenys hi construït l'escola); o bé, si l'Ajuntament volia mantenir la propietat, havia d'indemnitzar el preu just dels terrenys com a equipament públic en sòl urbà, amb valoració referida a novembre de 2016 i pagament com a màxim el 31.03.17, més interessos legals més dos punts en cas de demora des del 31.01.17 fins la data de pagament.

I de la prova practicada resulta degudament acreditat que per escriptura de 12.05.09 es van cedir anticipadament els 31.000 m2 de terrenys a favor de l'Ajuntament, el qual manté la propietat i ús de la finca (amb l'escola construïda); que el POUM no es va aprovar en el termini de 8 anys que finalitzava el 27.11.16; que l'Ajuntament no va valorar els terrenys ni va pagar cap indemnització; i que, en conseqüència, concorre el supòsit de la clàusula 5a del conveni conforme en cas de manteniment de la propietat, l'Ajuntament tenia l'obligació d'indemnitzar el preu just dels terrenys com a equipament públic en sòl urbà.

QUART.- L'Ajuntament al·lega al seu escrit de contestació a la demanda que és cert que quan s'aprova definitivament el POUM de Quart ha transcorregut el termini indicat en el conveni, però es pot observar que l'Ajuntament procedeix a tramitar-lo en el sentit que en cap moment el procediment queda aturat per manca de diligència en la tramitació. Afegeix que en la demanda es fa referència a l'art. 1.124 del Codi Civil, però diu que és plenament conegut que l'incompliment ha de ser culpable, és a dir, amb una clara voluntat d'incomplir les obligacions (fonament de dret III de l'escrit de contestació a la demanda).

Tanmateix, aquest argument no pot ser acollit. El pacte cinquè del conveni de 27.11.08 estableix de manera clara i incondicionada que, si en el termini màxim de vuit anys no s'aprova definitivament el POUM de Quart per la CTU de Girona i no es trobaven alternatives urbanístiques compensatòries, l'Ajuntament havia de retornar els terrenys o bé indemnitzar el preu just en els termes pactats i en aquest conveni no es preveu cap causa exoneradora ni excepció vinculada a l'existència de retards.

Per tant, l'Ajuntament va acceptar voluntàriament un termini fix de 8 anys, coneixent perfectament que la tramitació del POUM podia ser llarga i complexa.

En definitiva, el conveni és un contracte de naturalesa bilateral i, en aquest cas, la propietat va complir (cessió dels terrenys) i l'Ajuntament no ha complert la seva contraprestació (indemnització).

D'altra banda, l'article 1124 CC regula la facultat de resolució de les obligacions, però aquí no es tracta d'una resolució d'obligacions instada pels recurrents, sinó d'exigir el compliment d'una obligació expressa i autònoma prevista al conveni:



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Data i hora 15/09/2025 18:38	Signat per Ficapal Cusi, Joan;	



pagar el preu just dels terrenys en cas que el POUM no fos aprovat dins termini i no és necessari provar una voluntat deliberada d'incomplir, ja que el mateix conveni fixa la conseqüència jurídica automàtica del retard.

En conseqüència, és irrellevant que l'Ajuntament hagués tramitat el POUM amb una major o menor diligència, el fet decisiu és que el termini va expirar el 27.11.16 sense aprovació definitiva del POUM, i això activa automàticament l'obligació d'indemnitzar en els termes pactats.

CINQUÈ.- Així mateix, l'Ajuntament sosté, en base al dictamen pericial del Sr. Viñolas, que queda clar que el valor de l'aprofitament previst en el POUM aprovat el 2022 és superior al previst en el conveni de 2008 i que els actors són propietaris dels terrenys inclosos en el sector que no han estat objecte de cessió i, en conseqüència, entén que no és exigible la prestació des del moment en què el POUM està aprovat i contempla un aprofitament superior al previst en el conveni (F.D. III).

Aquest argument no pot prosperar atès que l'obligació que aquí es reclama no deriva del conjunt del sector, sinó específicament de la cessió anticipada de 31.000 m² efectuada el 2009 en compliment del conveni i l'eventual increment d'aprofitament en els terrenys restants és una qüestió aliena a la cessió ja consumada, i el cert és que no hi ha en el conveni cap clàusula que prevegi que els avantatges urbanístics futurs sobre altres terrenys compensin o extingeixin el dret d'indemnització dels 31.000 m² cedits. En definitiva, el que aquí es reclama és el compliment estricte d'un pacte contractual vigent, ferm i vinculant.

SISÈ.- L'Ajuntament sosté que les pretensions de l'actora signifiquen un enriquiment injust dels actors i un abús de dret, atès que els recurrents van cedir uns camps i els volen cobrar com a solars i, a més a més, els actors són els propietaris de la resta de terrenys del sector i s'ha incrementat el valor dels terrenys en comparació al que es preveia en el conveni (F.D. V).

Cal reiterar el que s'ha dit al fonament de dret anterior i afegir que pagar segons estableix el conveni urbanístic no és enriquiment i el que si és enriquiment injust retenir la finca de 31.000 m² amb un centre escolar en funcionament sense haver abonat la contraprestació pactada en el conveni.

També cal destacar l'actitud passiva de l'Administració que ha rebut reiterades sol·licituds de l'actora perquè assumís l'obligació prevista en el conveni pel que fa a la valoració i pagament de la indemnització pels terrenys cedits sense donar resposta, així com la seva oposició a que el Jurat d'Expropiació ratifiqués o rectificqués la valoració proposada per l'actora, provocant la inadmissió a tràmit de l'expedient de preu just (documents adjunts a l'escrit de demanda 5: Sol·licitud a l'Ajuntament de 17.09.21 de valoració i pagament; 6: Resguard de



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Data i hora 15/09/2025 18:38	Signat per Ficapal Cusi, Joan;	



recepció de 27.09.21; 6-bis: Sol·licitud dels recurrents al Jurat d'Expropiació de 21.02.22 perquè en compliment del pacte 5è del conveni ratifiqués o rectificqués la valoració proposada en el full d'apreuament; 7: Requeriment del Jurat a l'Ajuntament perquè fes arribar l'expedient d'apreuament; 8: Acord del Jurat de 24.03.22 d'inadmissió a tràmit; 9: Sol·licitud a l'Ajuntament de 18.05.22 de valoració i pagament; i 10: Resguard de recepció).

D'altra banda, el fet que el Jurat acordés la inadmissió a tràmit l'expedient de preu just, no perjudica l'obligació de pagament que persisteix, atès que aquest tràmit té una funció de taxació, sense que afecti a la subsistència de l'obligació contractual assumida voluntàriament per l'Ajuntament al pacte 5è del conveni d'indemnitzar als propietaris si el POUM no s'aprovava en el termini de 8 anys.

SETÈ.- La part demandada sosté que el terreny cedit no ha estat objecte d'un procés d'equidistribució de beneficis i càrregues i que, en el seu cas, procedeix la seva valoració com a sòl rural, atès que es tractava de camps i, en base a aquestes consideracions el pèrit de la demandada valora els terrenys com a sòl rural en 154.938 € (F.D. IV).

No obstant això, cal reiterar que s'ha d'estar al que les parts van pactar voluntària i expressament al conveni urbanístic de 27 de novembre de 2008 i, en concret, el pacte cinquè estableix amb tota claredat que, en cas de no aprovar-se el POUM en el termini de vuit anys, i mantenint l'Ajuntament la propietat de la finca cedida, aquests terrenys destinats a equipaments públics s'havien de valorar *"com a sòl urbà sense estar incorporat en cap àmbit de planejament ni de gestió urbanística, ... ; atès que els equipaments públics amb vocació urbana ja s'hauran materialitzat ..."*. Per tant, la clàusula exclou explícitament la necessitat de considerar si la finca havia estat o no sotmesa a un procés d'equidistribució o si els terrenys eren camps i, en conseqüència, no procedeix la valoració dels terrenys com a sòl rural.

VUITÈ.- La part demandada considera que la valoració del pèrit de l'actora, Sr. Ginesta, (2.725.509,15 €) no s'ajusta a la realitat i sosté la procedència de la valoració efectuada en el dictamen del pèrit de l'Administració, Sr. Viñolas (769.320,57 €). (F.D. VI)

Com es diu al pacte 5è del conveni, s'havia de valorar els terrenys cedits destinats a equipaments públics *"com a sòl urbà sense estar incorporat en cap àmbit de planejament ni de gestió urbanística, ... ; atès que els equipaments públics amb vocació urbana ja s'hauran materialitzat ..."*.

El pèrit de l'actora aplica el mètode residual estàtic, utilitza dades de mercat de dues fonts estadístiques (Estudi de preus de mercat d'habitatges a la província



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Data i hora 15/09/2025 18:38	Signat per Ficapal Cusi, Joan;	



de Girona, editat pel Gremi de promotors i Constructors d'edificis de Girona - GIPCE-, i Agència Tributària de Catalunya), confirma la consistència dels valors obtinguts de les dues fonts i justifica l'ús del coeficient $K=1,20$, atenent l'escassa dinàmica immobiliària de Quart l'any 2016, acreditada amb dades objectives sobre habitatges iniciats (només 18 habitatges iniciats l'any 2016). Aquest plantejament és coherent i dona un resultat ajustat a la realitat econòmica del moment.

El punt 8 del dictamen de la demandada s'inicia dient que: *“Essent la finalitat de la taxació establir el valor dels terrenys com si es tractés de fixar el preu just dels terrenys en un procediment expropiatori (...) cal aplicar la metodologia establerta a l'art. 37.1 TRLSRU i 22 del RVLS, referent a la valoració del sòl urbanitzat descomptant els deures i les càrregues pendents per poder realitzar l'edificabilitat prevista, així com el benefici de la promoció, incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc (art. 22.3 RVLS).”*, deduccions que quantifica en 779.741,30 euros, excloses pel pacte 5è del conveni que ordenava valorar els terrenys cedits destinats a equipaments públics *“com a sòl urbà sense estar incorporat en cap àmbit de planejament ni de gestió urbanística, ... ; atès que els equipaments públics amb vocació urbana ja s'hauran materialitzat.”*. A més a més, el citat article 22 del Reglamento de Valoraciones del Suelo es refereix a *“Valoraciones de suelo urbanizado no edificado”*, que no és el cas en què ens trobem amb uns terrenys construïts amb una escola en funcionament. D'altra banda, la part demandada tampoc justifica l'aplicació del coeficient $k=1,40$, tenint en compte la situació del mercat immobiliari local d'escassa dinàmica immobiliària.

Per tot això, aquest Jutge considera que el dictamen que ha de tenir-se en compte és el de la part actora, ja que és l'únic que respecta la clàusula pactada i està suficientment fonamentat i raonat i fixa la indemnització a pagar per l'Ajuntament als recurrents en 2.725.509,15 euros.

NOVÈ.- La clàusula 5a del conveni també estableix que, si no es pagava en el primer trimestre de 2017, la indemnització meritaria interessos legals incrementats en dos punts des del 31.01.2017. Aquesta previsió és vàlida i exigible i, per tant, l'Ajuntament ha d'abonar-los fins al complet pagament de la quantitat principal.

En conseqüència, procedeix condemnar l'Ajuntament de Quart al pagament dels interessos legals incrementats en dos punts sobre la quantitat principal de 2.725.509,15 €, des del 31.01.17 fins al complet pagament.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Data i hora 15/09/2025 18:38	Signat per Ficapal Cusi, Joan;	



DESÈ.- D'acord amb l'article 139.1 de la Llei reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, la imposició de costes en primera instància s'ha de fer amb criteri objectiu de venciment. No obstant això, l'apartat segon del mateix precepte habilita el tribunal per a no imposar costes quan el cas presenti seriosos dubtes de fet o de dret.

En aquest supòsit, la controvèrsia sobre la valoració dels terrenys cedits, així com les divergències entre els informes pericials aportats, posen de manifest l'existència d'una qüestió jurídica complexa i raonablement discutible. Per aquest motiu, procedeix no fer especial imposició de costes, assumint cada part les despeses causades a la seva instància i les comuns per meitats.

Atesos els fonaments esmentats,

HE RESULT ESTIMAR I ESTIMO el recurs interposat per la representació dels Srs./Sra. [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] contra la desestimació per silenci administratiu de la sol·licitud de compliment del conveni urbanístic de data 27 de novembre de 2008 subscrit amb l'Ajuntament de Quart presentada pels recurrents el 18 de maig de 2022, que anul·lo, i condemno a l'AJUNTAMENT DE QUART a abonar als recurrents 2.725.509,15 euros, més els interessos legals incrementats en dos punts des del 31 de gener de 2017 fins al complet pagament. Sense pronunciament sobre les costes processals.

Contra aquesta sentència es pot interposar recurs ordinari d'apel·lació en el termini de quinze dies davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya a presentar en aquest Jutjat, de conformitat amb allò que preveuen els articles 81 i 85 de la Llei jurisdiccional.

Ho pronuncio, mano i signo.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Data i hora 15/09/2025 18:38	Signat per Ficapal Cusi, Joan;	



Podeu consultar l'estat del vostre expedient a l'àrea privada de sejudicial.gencat.cat.

Les persones interessades queden informades que les seves dades personals s'han incorporat al fitxer d'assumptes de l'oficina judicial, sota la custòdia i responsabilitat d'aquesta, on es conservaran amb caràcter confidencial i es tractaran amb la màxima diligència.

Així mateix, queden informades que les dades que conté aquesta documentació són reservades o confidencials i que el tractament que se'n pugui fer queda sotmès a la legalitat vigent.

Les parts han de tractar les dades personals que coneguin a través del procés de conformitat amb la normativa general de protecció de dades. Aquesta obligació incumbeix als professionals que representen i assisteixen les parts, així com a qualsevol altra persona que intervingui en el procediment.

L'ús il·legítim de les dades pot donar lloc a les responsabilitats establertes legalment.

Amb relació al tractament de les dades amb finalitat jurisdiccional, els drets d'informació, accés, rectificació, supressió, oposició i limitació s'han de tramitar conforme a les normes que siguin aplicables en el procés en què s'obtinguin les dades. Aquests drets s'han d'exercir a l'òrgan o oficina judicial en què es tramita el procediment i n'ha de resoldre la petició qui en tingui la competència atribuïda en la normativa orgànica i processal.

Tot això de conformitat amb el Reglament EU 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, la Llei orgànica 3/2018, de 6 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals i el capítol I bis del títol III del llibre III de la Llei orgànica 6/1985, de l'1 de juliol, del poder judicial.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Data i hora 15/09/2025 18:38	Signat per Ficapal Cusi, Joan;	