



Roj: STSJ CAT 824/2015 - ECLI:ES:TSJCAT:2015:824  
Id Cendoj: 08019330032015100072  
Órgano: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso  
Sede: Barcelona  
Sección: 3  
Nº de Recurso: 103/2012  
Nº de Resolución: 140/2015  
Procedimiento: Recurso de apelación contra sentenc  
Ponente: HECTOR GARCIA MORAGO  
Tipo de Resolución: Sentencia

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA**  
**SALA CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA**  
**SECCIÓ TERCERA**

**Recurs d'apel·lació núm 103/2012**

**Jutjat Contenciós Administratiu núm 4 de Barcelona**

**Procediment ordinari núm 114/2010-C**

**Apel·lant: INMOBYP, SL**

**Apel·lat: IL-LM AJUNTAMENT DE MANRESA**

**SENTÈNCIA núm. 140/2015**

**Il·lms/es Magistrats/ades:**

**SR. MANUEL TÁBOAS BENTANACHS, President**

**SRA. ISABEL HERNÁNDEZ PASCUAL**

**SR. HÉCTOR GARCÍA MORAGO**

Barcelona, 10 de març de 2015

LA SALA CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA (SECCIÓ TERCERA), en nom de S.M el Rei i de conformitat amb allò que disposa l' art 117.1 de la Constitució , ha pronunciat la SENTÈNCIA que segueix a les actuacions del recurs d'apel·lació núm 103/2012, interposat, com a part apel·lant, per INMOBYP, SL - representada per la Procuradora SRA LAURA MANUEL TOMÁS i assistida pel Llettrat SR CARLES PUIGDOMÈNECH I CANTÓ-, essent la part apel·lada L'IL-LM AJUNTAMENT DE MANRESA -representat pel Procurador SR JORDI FONTQUERNI BAS i assistit per la Llettrada SRA JUDITH CAMPRUBÍ I DUOCASTELLA-.

Ha estat ponent l'Il·lm. Sr. Magistrat HÉCTOR GARCÍA MORAGO, el qual expressa el parer d'aquesta Sala.

### **ANTECEDENTS DE FET**

**PRIMER:** En el recurs ordinari núm 114/2010-C, seguit davant el Jutjat Contenciós Administratiu núm 4 de Barcelona es dictà la Sentència núm 4, d'11 de gener de 2012 .

Aquesta Sentència desestimà la demanda deduïda per INMOBYP, SL i confirma l'adequació a dret del Decret d'Alcaldia de 28 de desembre de 2009 (BOP de 30 de gener de 2010), en mèrits del qual esdevingué definitivament aprovat el document "d'ocupació directa equipament educatiu Pla de millora urbana (PE.13) Mossen Vall", prèvia desestimació de les al·legacions formulades per la mercantil avui apel·lant.

**TERCER:** Disconforme amb el veredicte, la mercantil demandant interposà apel·lació; i la demandada s'hi oposà en temps i forma.

Un cop elevades les actuacions a aquesta Sala, es va acordar formar-ne aquest rotlle d'apel·lació i designar Magistrat ponent. I un cop verificats els tràmits processals pertinents s'assenyalà el dia 19 de febrer de 2015 per tal de votar i decidir.

**QUART.-** En la tramitació d'aquest recurs d'apel·lació han estat observades les prescripcions legals de rigor.

## FONAMENTS DE DRET

**PRIMER:** El present recurs d'apel·lació ha estat promogut per INMOBYP, SL amb el doble propòsit de veure revocada la Sentència núm 4, d'11 de gener de 2012, dictada pel Jutjat Contenciós Administratiu núm 4 de Barcelona en el recurs ordinari núm 114/2010 -C i, alhora, d'obtenir un pronunciament d'aquest Tribunal que:

1: Li reconegui el dret a percebre, de L'IL·L AJUNTAMENT DE MANRESA, 65.020 euros/any, des del 13 de maig de 2010 fins a la publicació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. O en el seu defecte: 24.404,52 euros/any en les mateixes condicions (pel concepte de pèrdua avançada de drets), o, subsidiàriament, el total de 97.229,89 euros fixat pel pèrit processal en primera instància.

2: Li reconegui el dret a percebre, de la mateixa Corporació local, 113.191,20 euros en concepte de vols, construccions i instal·lacions, o

3: Que en defecte de les pretensions precedents, declari nul l'expedient d'ocupació directa impugnat en primera instància.

Ja hem exposat que la Sentència apel·lada desestimà en primera instància el recurs contenciós administratiu que INMOBYP, SL havia interposat contra l'ocupació directa d'un immoble de la seva propietat. Ocupació directa que l'Ajuntament apel·lat havia decidit a l'empara de l'art 150 del text refós de 2005 de la Llei d'urbanisme (aplicable als fets per raons temporals), com a fórmula d'adquisició avançada d'una finca afectada a dotació pública, a expenses d'una ulterior reparcel·lació.

La Sentència "a quo" desestimà la demanda en considerar plenament motivada i justificada la necessitat i la urgència de l'ocupació, en mèrits dels informes oficials incorporats a les actuacions. Es tractava -segons el veredict- de poder construir una nova escola primària al barri de Valldaura, atesa la urgència derivada del creixement imparable de la població en edat d'escolarització. La qual cosa hauria justificat el fet d'avançar-se a la reparcel·lació prevista pel planejament urbanístic aplicable.

D'altra banda, la Sentència considerà que els drets de la recurrent es trobaven prou garantits per la possibilitat d'instar, en el seu cas, l'expropiació per ministeri de la llei i pel fet que a partir de setembre de 2010 l'Ajuntament hagués mostrat la seva predisposició a reparcel·lar.

Alhora, el Jutjat rebutjà la valoració de la indemnització (pel fet de l'ocupació i per la pèrdua de rendes derivades de la mateixa) feta pel pèrit processal arquitecte, per manca de suficient raó de ciència; per haver-se dictaminat sense la prèvia inspecció de la finca; per no haver-se examinat l'expedient de llicència d'activitats associat a l'immoble; i per haver emprat valors cadastrals no vigents en la data de l'ocupació.

En l'anterior sentit, la Sentència apel·lada considerà que hi hauria hagut una renúncia a compensacions amb motiu del caràcter "provisional" de la llicència obtinguda per l'arrendatària de la finca, amb la aquiescència i l'adhesió d'INMOBYP, SL al condicionat i a les renúncies incorporades al títol habilitant estès en règim de precari.

En darrer terme, la Sentència rebutjà el retret d'inconstitucionalitat fet per la recurrent a propòsit de l'art 150 TRLU.

**SEGON:** Pel que fa a la necessitat urgent de l'ocupació directa, l'apel·lant l'ha considerat inexistent, i a tal efecte ha formulat la següent descripció dels esdeveniments:

1: El 28 de desembre de 2009 esdevingué definitiva la decisió municipal d'ocupar directament, i al maig de 2010 es va fer efectiva l'ocupació; tanmateix, l'informe de 7 d'abril de 2010, del Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya, evidencià la inexistència de partida pressupostària per a l'escola i reconegué que ni tant sols havia estat contractat el projecte, i

2: Al febrer de 2012 (data de l'apel·lació) la situació es mantenia invariable i el projecte de reparcel·lació ni tant sols havia estat aprovat inicialment. No sense afegir que durant tot aquest temps, res hauria impedit que l'Ajuntament hagués ultimat l'expedient d'equidistribució previst pel planejament urbanístic.

En un altre ordre de coses, l'apel·lant ha expressat que el fet que el particular afectat pugui impulsar l'expropiació per ministeri de la Llei un cop transcorreguts quatre anys des de l'ocupació directa, no autoritza a emprar aquest darrer institut si no hi concorren els pressupòsits legals de rigor. Tanmateix, com l'ocupació ja es troba consumada i l'apel·lant no vol impedir que es faci l'escola, només planteja la nul·litat de l'expedient d'ocupació directa amb caràcter subsidiari.

**TERCER:** Sobre els retrets precedents, l'Ajuntament apel·lat ha exposat que a l'expedient administratiu es troba suficientment justificada la necessitat imperiosa de l'ocupació directa. Necessitat, aquesta, que segons la Corporació no s'hauria de considerar desdita pel fet que el Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya hagués supeditat els tràmits pressupostaris, d'acceptació de l'immoble i de projecció i execució del projecte d'escola, a la prèvia tramitació municipal del corresponent expedient patrimonial. Expedient patrimonial, aquest, la reclamació del qual per l'Administració autonòmica amb posterioritat a l'informe invocat per l'apel·lant, no hauria fet sinó evidenciar l'interès públic i la necessitat inajornable de l'ocupació directa controvertida.

Com tampoc s'hauria vist desdita aquesta necessitat -segons el Municipi- per les dificultats pressupostàries pròpies d'una època de crisi i restriccions, les quals haurien fet que la construcció de l'escola hagués hagut d'ajornar-se fins l'any 2013, amb la posta en servei durant 2014. No debades, l'art 150.3 TRLU preveia una carència de quatre anys a comptar des de l'ocupació, als efectes de fer viable la expropiació per ministeri de la Llei a instàncies de l'afectat de per l'ocupació directa.

D'altra banda, l'Ajuntament ha manifestat que no deixa de ser una contradicció que la nul·litat de l'expedient es planteji de forma subsidiària; perquè l'opció per la indemnització pressuposa la conformitat amb l'ocupació directa.

**QUART:** Quant a la indemnització reclamada, l'apel·lant ha sostingut que l'art 150.3 TRLU l'associava als perjudicis ocasionats per l'ocupació anticipada; així com que la susdita indemnització havia de projectar-se sobre el període comprès entre la data de l'ocupació i la de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació (art 218 del Decret 305/2006, de 18 de juliol i art 35.e del text refós de 2008 de la Llei estatal de Sòl -TRL-).

INMOBYP, SL ha considerat que el Jutjat d'instància no va reparar en què la llicència provisional ( *vulgo: precari* ) l'havia obtinguda un tercer; a saber: l'arrendatària del local: MANRESAUTO, sens perjudici que INMOBYP, SL fes palesa la seva conformitat, per imperatiu de l'art 54.1 TRLU.

Ha afegit que la propietat mai va demanar ser indemnitzada pel cessament de l'activitat o amb motiu de les obres executades per l'arrendatari, ni per l'extinció de l'arrendament celebrat l'any 2008. La pretensió indemnitzatòria es sustentà -insisteix- en la pèrdua avançada de la finca i no en els lloguers deixats de percebre, encara que aquests últims s'empressin com a mer sistema de càlcul. No debades, el fet que la finca hagués esdevingut "fora d'ordenació", en cap cas impedia seguir gaudint de la mateixa en els termes de l'art 102 TRLU.

La recurrent ha manifestat que es van oferir dos mètodes de càlcul: el del rendiment deixat de percebre (amb una rebaixa motivada per la situació del mercat); i el del 10% del valor del sòl. Aquest darrer, típic dels supòsits d'ocupació temporal expropiatòria.

Succeeix, però, que la Sentència apel·lada obvià segons la recurrent el segon criteri dels dos plantejats per la demanda. Demanda que formulava els càlculs en els termes que segueixen:

Indemnització:

- Segons mercat: 97.229,89 euros en total
- Segons lloguers deixats de percebre: 24.404,52 euros per cada any d'ocupació efectiva
- 10% del valor cadastral de la finca l'any 2009: 65.020 euros per cada any d'ocupació efectiva

**CINQUÈ:** A l'anterior retret, l'Ajuntament apel·lat ha oposat que, amb motiu de la llicència en precari obtinguda per l'antiga arrendatària de l'apel·lant, aquesta última signà un compromís de renúncia a indemnitzacions en els termes de l'art 54.1 TRLU, que ara la vincula, vulgui o no. No sense afegir que l'art 150.3 TRLU supedità la indemnització a l'existència de perjudicis causats per l'ocupació anticipada. Perjudicis que segons el Municipi, en aquest cas no han estat acreditats.

**SISÈ:** En darrer terme, l'apel·lant ha vindicat el seu dret a rebre també una indemnització en concepte de vols i construccions.

Amb aquesta finalitat ha manifestat que la pericial processal deixà constància de la visita efectuada "in situ" per l'arquitecte dictaminador, i ha insistit en l'error comés pel Jutjat d'instància a l'hora de considerar que la pretensió de veure indemnitzat el vol i les construccions, tenia a veure amb l'activitat desplegada en el seu moment per l'arrendatari, o amb les instal·lacions executades per aquest darrer.

Ha afegit que la valoració duta a terme pel pèrit venia referida a l'any 2009 i no pas al 2011, com va entendre el Jutjat. I pels conceptes esmentats ha quantificat la indemnització en 113.191,20 euros.

**SETÈ:** Tampoc ha estat d'acord en aquest punt l'Ajuntament; el qual ha replicat denunciant el propòsit de l'apel·lant de veure duplicada la compensació prevista per l'art 150.3 TRLU amb fonament en uns elements constructius que tenien més de quinze anys d'antiguitat (detall, aquest, que se'ns diu que no va ser tingut en compte pel pèrit).

La Corporació ha puntualitzat que el dictamen pericial expressà clarament que havia emprat els valors cadastrals de 2011, a banda de prendre en consideració valors de construcció extrets del barem del Col·legi d'Arquitectes (pensats per al càlcul d'honoraris) i no pas del BEC o de l'ITEC, com hauria estat ho procedent.

Tampoc ha acceptat, el Consistori, que les construccions i instal·lacions (llevat d'un mur de pedra), haguessin estat executades per l'apel·lant i no pas per l'antic arrendatari (el qual renuncià a la indemnització); perquè la seva antiguitat vindrien a coincidir amb l'inici (l'any 1991) de la relació arrendatària.

**VUITÈ:** Un cop exposats els termes de la controvèrsia, haurem de dir que te raó l'Ajuntament en ressaltar la contradicció que suposa haver plantejat per l'apel·lant la invalidació de l'expedient d'ocupació directa amb caràcter supletori.

O aquest expedient era en sí mateix correcte, o no ho era. Perquè dilucidar quin hauria d'haver estat l'import de la indemnització a percebre per l'afectat fent abstracció de qualsevol altre consideració, en bona tècnica hauria d'haver comportat la prèvia acceptació de la procedència de l'ocupació directa. Per aquest motiu, ens haurem de pronunciar prioritàriament sobre la discutida justificació de l'aplicació al cas de l'art 150 TRLU. Perquè només de trobar-la justificada, esdevindria pertinent entrar a examinar la dimensió compensatòria de l'operació.

En el moment dels fets, l'art 150 TRLU contenia les estipulacions que segueixen:

*"1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys que, essent afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic. L'ocupació directa comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el si d'un sector de planejament o un polígon d'actuació concrets.*

*2. Per a tramitar l'ocupació directa cal:*

*a) Justificar-ne la necessitat.*

*b) Observar el principi de publicitat.*

*c) Notificar-ho individualment als afectats.*

*d) Atorgar-ne l'acta d'ocupació i certificar-ne el contingut, amb l'aplicació de les determinacions de la legislació hipotecària sobre aquesta matèria.*

*3. Els propietaris o propietàries dels terrenys ocupats tenen dret a ésser indemnitzats dels perjudicis causats per l'ocupació anticipada i, a més, al cap de quatre anys de l'atorgament de l'acta d'ocupació directa, si no s'ha aprovat definitivament l'instrument reparcel·lador corresponent, poden advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient per a determinar el preu just, d'acord amb l'art. 108.1 i 2. En aquest supòsit, l'administració actuant queda subrogada en la posició de les persones titulars originàries en el procediment reparcel·lador posterior.*

*4. L'ocupació directa es pot tramitar a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament o bé del polígon d'actuació urbanística, de manera que es pugui concretar l'àmbit en la reparcel·lació del qual les persones propietàries han de fer efectius llurs drets i obligacions.*

*5. En el supòsit d'ocupació de terrenys regulat per aquest article, les persones titulars d'altres béns i drets que siguin incompatibles amb l'ocupació tenen dret a la indemnització que correspongui per raó de l'ocupació temporal, sens perjudici de llur participació ulterior en l'expedient reparcel·lador, mitjançant el reconeixement administratiu pertinent."*

L'Ajuntament ha proposat una interpretació d'aquest precepte que suposaria acceptar que, en cas d'haver estat prevista la "reparcel·lació", l'Administració sempre gaudiria de la possibilitat de fer-se amb els terrenys dotacionals de cessió obligatòria i gratuïta optant, gairebé de forma lliure, entre la tramitació de l'expedient d'equidistribució o la tramitació immediata d'un expedient d'ocupació directa; seguit, aquest últim, d'un de reparcel·lació a tramitar sense preses, dins dels quatre anys subsegüents.

És, aquesta, una exegesi de la norma que aquest Tribunal no podrà fer seva.

L'art 150 TRLU regulava un mètode excepcional d'adquisició de dotacions públiques. Excepcional perquè, essent present la "necessitat" de la dotació també en la conformació primera de l'actuació reparcel·latòria (no debades, resultaria difícil concebre una cessió obligatòria d'aquesta naturalesa sense la presència d'una necessitat veïnal a satisfer) l'activació de l'ocupació directa havia d'obeir a la presència d'un "plus" caracteritzat per una pressa o urgència degudament justificada, susceptible de veure's satisfeta sense demores només a través d'un avançament de l'ocupació dels béns, objectivament inassolible a gravés d'un expedient de reparcel·lació. I els elements de convicció que ens han estat facilitats, evidencien que l'Ajuntament apel·lat s'apartà d'aquesta aproximació al precepte legal que hem portat a col·lació.

Fixem-nos que el centre docent que justificà l'actuació municipal impugnada, no va ser construït fins quatre anys després d'haver-se aprovat l'expedient d'ocupació directa. La qual cosa evidencia que el Consistori optà per una via excepcional, sense tenir mínimament assegurades prèviament les condicions que, en puritat, havien de fer possible assolir de forma immediata o molt propera els objectius pretesos (a saber: la construcció i entrada en funcionament del centre docent).

Encara més: l'Ajuntament renuncià d'entrada a impulsar la reparcel·lació com a mecanisme d'actuació, perquè segons consta a les actuacions, es feia difícil obtenir el consens generalitzat dels propietaris afectats. La qual cosa, lluny de constituir una bona excusa, encara posa pitjor les coses, perquè pressuposa fer abstracció de les facultats o potestats que l'Ajuntament podia exercir "*motu proprio*" a fi i efecte d'impulsar el procediment d'equidistribució; no debades l'art 29 de les Normes del Pla de millora urbana Mossèn Vall preveïen que aquesta reparcel·lació es tramités per la modalitat de "cooperació" (DOGC 5364-23.4.2009, pàgina 33038); és a dir: assumint la Corporació municipal la direcció i el protagonisme de l'actuació.

Si a més tenim present que l'acord de cessió de l'immoble a la Generalitat es produí onze mesos després d'haver estat aprovada definitivament l'ocupació directa (temps més que suficient per tal de tramitar un expedient de reparcel·lació), no tindrem cap més opció que la d' anul·lar la dita ocupació, sense entrar en més consideracions, prèvia revocació de la Sentència apel·lada.

**NOVÈ:** De conformitat amb allò que disposa l' art 139.2 LJCA , no s'imposaran costes.

Atesos els preceptes legals esmentats, així com la resta de general i pertinent aplicació,

## **DECISIÓ:**

Per tot allò que ha estat exposat, aquesta Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya **HA DECIDIT:**

**ESTIMAR** el present recurs d'apel·lació núm 103/2012, promogut per INMOBYP, SL contra L'IL-LM AJUNTAMENT DE MANRESA i, conseqüentment:

1: **REVOCAR** la Sentència núm 4, d'11 de gener de 2012, dictada pel Jutjat Contenciós Administratiu núm 4 de Barcelona en el recurs ordinari núm 114/2010 -C, i en el seu lloc,

2: **ESTIMAR** el recurs contenciós administratiu promogut per INMOBYP, SL contra L'IL-LM AJUNTAMENT DE MANRESA i anul·lar l'expedient d'ocupació directa aprovat definitivament pel Decret d'Alcaldia de 28 de desembre de 2009 (BOP de 30 de gener de 2010), condemnant el Municipi apel·lat a donar-li, al present veredicta, la mateixa publicitat que al Decret que acabem d'esmentar.

Sense costes.

Notifiqueu aquesta Sentència a les parts amb l'avertiment que és ferma i, com a tal, insusceptible de recursos.

Trameteu una certificació d'aquesta Sentència amb l'ofici corresponent al Jutjat d'origen, per tal que pugui dictar els pronunciaments d'execució que siguin pertinents.

Aquesta és la nostra Sentència, que pronunciem, manem i signem. Adjunteu-ne una certificació literal al rotlle d'apel·lació,



**PUBLICACIÓ.-** El dia d'avui i en audiència pública, el Magistrat ponent ha llegit i ha publicat la Sentència anterior. En dono fe.

FONDO DOCUMENTAL • CENDOJ