



Roj: STSJ CAT 5478/2014 - ECLI:ES:TSJCAT:2014:5478  
Id Cendoj: 08019330022014100372

Órgano: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso

Sede: Barcelona

Sección: 2

Nº de Recurso: 370/2010

Nº de Resolución: 327/2014

Procedimiento: Recurso ordinario (Ley 1998)

Ponente: EMILIO VICENTE BERLANGA RIBELLES

Tipo de Resolución: Sentencia

## TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA

### SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

#### SECCIÓN SEGUNDA

Recurso ordinario (Ley 1998) nº **370/2010**

Partes: MOBLES BELLO HOGAR, S.L.U Y AJUNTAMENT DE MANRESA

C/ JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO BARCELONA

#### **S E N T E N C I A N º 327**

**Ilmos. Sres. Magistrados:**

**Don Emilio Berlanga Ribelles**

**Don Jordi Palomer Bou**

**Don Javier Bonet Frigola**

**Doña Montserrat Figuera Lluch**

En la ciudad de Barcelona, a treinta de abril de dos mil catorce.

**VISTO POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA (SECCION SEGUNDA)**, constituida para la resolución de este recurso, ha pronunciado en el nombre del Rey, la siguientes sentencia en el recurso contencioso-administrativo nº **370/2010**, interpuesto por la mercantil MOBLES BELLO HOGAR, S.L.U. y AJUNTAMENT DE MANRESA, representados por los Procuradores de los Tribunales M<sup>a</sup> TERESA AZNAREZ DOMINGO y JORDI FONTQUERNI BAS, respectivamente, y asistidos de su Letrado, contra JURAT D'EXPROPIACIO DE CATALUNYA. SECCIO BARCELONA, representado y defendido por el LLETRAT DE LA GENERALITAT.

Ha sido Ponente el Excmo. Sr. Presidente de la Sala D. Emilio Berlanga Ribelles, quien expresa el parecer de la misma.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por la representación de la parte actora, se interpuso recurso contencioso-administrativo contra resolución de fecha 2-7-10 que fija el justiprecio en concepto de arrendamiento, de la finca sita en C/ de la Mel, 7 local comercial, de Manresa. Expropiante: Ajuntament de Manresa. Expte: 8025-10.

**SEGUNDO .-** Acordada la incoación de los presentes autos, se les dio el cauce procesal previsto por la Ley de esta Jurisdicción, habiendo despachado las partes, llegado su momento y por su orden, los trámites conferidos de demanda y contestación; en cuyos escritos respectivos en virtud de los hechos y fundamentos de derechos que constan en ellos, suplicaron respectivamente la anulación de los actos objeto del recurso y la desestimación de éste, en los términos que aparecen en los mismos.

**TERCERO** .- Se abrió la prueba mediante Auto y, verificada la misma según obra en autos, se continuó el proceso por el trámite de conclusiones sucintas que evacuaron las partes y, finamente se señaló día y hora para votación y fallo que tuvo lugar el 30 de abril de 2014.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** En sesión tenida el día 2 julio 2010 y en expediente de justiprecio 8025-10, instado por el propietario del inmueble número siete del carrer de la Mel de Manresa al amparo del artículo 108 de la Ley de urbanismo de Catalunya, la sección de Barcelona del Jurat d'expropiació de Catalunya acordó fijar en 165.725,67 #, incluido el premio de afección, el justiprecio de los perjuicios irrogados por la expropiación del local de negocio sito en aquel inmueble, en el que desarrolla su actividad empresarial de venta de muebles, a la entidad mercantil arrendataria del mismo, MOBLES BELLO HOGAR, SL; siendo Administración expropiante el Ayuntamiento de Manresa.

Disconforme con tal acuerdo la mercantil Mobles Bello Hogar, SL, dedujo recurso contencioso administrativo contra el mismo, interesando su anulación y que se fije como justiprecio la cantidad de 991.478,27 # (posteriormente reducida en el escrito de conclusiones a la cifra de 838.140,80 #), dando con ello lugar a los presentes autos **370/2010** de esta Sección segunda.

Por su parte el Ayuntamiento expropiante interpuso ante el órgano tasador de la Administración autonómica el requerimiento previsto en el artículo 44 de la Ley de la Jurisdicción contencioso administrativa; y desestimado éste por el Jurado en acuerdo de 22 de febrero de 2011, dedujo asimismo recurso contencioso administrativo ante esta Sala, interesando la anulación del acuerdo del jurado de expropiación y que, subsidiariamente, se fije como justiprecio por traslado, instalaciones y extinción de la actividad de la mercantil expropiada la suma de 157.857,95 #., dando lugar con ello a autos 152/2011, acumulados a estos **370/2010** por acuerdo del Tribunal.

**SEGUNDO.-** Disiente la mercantil actora de justiprecio fijado por el jurado en los siguientes extremos:

- la desestimación de la indemnización en concepto de diferencia de rentas.
- la desestimación de la indemnización, en la partida correspondiente a la valoración del perjuicio ocasionado por la inactividad, de la indemnización en concepto de gastos de alquiler y en materia de salarios y de seguridad social.
- la desestimación parcial de la partida correspondiente a gastos de obra civil, instalaciones y cableado específico.
- la improcedente valoración de los elementos no trasladables.

En cuanto al primer extremo, la no inclusión en el acuerdo del jurado de indemnización alguna en concepto de diferencia de rentas, por el cual la arrendataria actora reclama la suma de 430.308,90 #, tuvo en cuenta el órgano tasador la identidad existente entre el propietario del edificio señalado con el número siete de la calle de la Mel de Manresa, don Porfirio y el titular único de la sociedad limitada unipersonal Mobles Bello Hogar, SL instalada en dicho inmueble.

No puede este Tribunal compartir, sin más, tal tesis. Personas, física y jurídica, distintas arrendador y arrendataria del local de negocio en cuestión, la posibilidad de concertar entre ellas un contrato de arrendamiento no resulta vetado por norma alguna. Tampoco el hecho, que el Ayuntamiento expropiante aduce, de que el arrendamiento se concertara con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU de Manresa (DOGC de 9 de junio de 1997), que afectaba a la finca arrendada, puede ser tenido en cuenta. Resultaría una paradoja, lindante con lindante con la injusticia, que el propietario al que el planeamiento urbanístico priva del uso del suelo, se viera privado asimismo de un aprovechamiento del mismo, mediante su arrendamiento, que le permita la obtención de una rentas por el ejercicio por tercero de una actividad no incompatible con la ordenación urbanística de dicho suelo.

No obstante, un análisis crítico de la prueba documental toda practicada en el proceso (la pericial practicada poco aporta en este punto, al ceñirse a la valoración de los derechos arrendaticios afectados) lleva a la conclusión, en lógico humana, de que la posesión de la finca de la calle Miel número siete de Manresa por la mercantil MOBLES BELLO HOGAR, SL, lo es a título de precario y no de arrendamiento. No puede considerarse exista tal figura contractual entre dicha entidad y el propietario del inmueble, don Porfirio

, administrador único de la mercantil, cuando tal contrato, plasmado sólo en documento privado no figura registrado en oficina pública alguna; cuando el análisis de las facturas aportadas con la demanda permite comprobar que éstas se inician con el número 61, de fecha 5 enero 2007, y finalizan con la factura número 108 de fecha 7 diciembre 2010, siendo todas ellas correlativas y sin que en medio de ellas figure ninguna otra, como si la única facturación de aquella mercantil hubiese sido la de pagar la renta, hecho que resulta inverosímil a la vista de la actividad económica justificada en el expediente administrativo. Todo ello, unido a la diferencia notoria entre la renta del contrato aportado (480, 81 #), con la de un arrendamiento similar a precios de mercado (3166,72 #, según el informe pericial) y el muy conspicuo hecho de que la transmisión de la licencia de actividad entre propietario y arrendataria no se llevase a cabo hasta el 28 mayo 2007, poco antes de que aquél instara ante la administración municipal de Manresa la expropiación de aquel inmueble de la calle Miel, al amparo del artículo 108 de la Ley de Urbanismo de Catalunya .

En cuanto a la procedencia o no de indemnizar a la mercantil actora por los perjuicio ocasionado por la inactividad de la empresa durante el periodo de traslado, que a la luz de la prueba pericial puede cifrarse en cinco meses; entiende este Tribunal que procede tal indemnización aunque no en las cuantías reclamadas por la actora; sino de aquellas que resultan de la prueba pericial, excluida de la misma la cifra de seguros sociales, ya que no se ha acreditado su abono por la empresa, quedando de tal manera una cantidad de 40.981,25 #, que habrá de adicionarse al justiprecio establecido por el jurado.

En cuanto ala valoración de la partida correspondiente a gastos de obra civil, instalaciones y cableado específico. Entiende este tribunal que ha de ser tenida en cuenta la cantidad que por tal concepto se fija en el dictamen del perito procesal -248.639 #-; en cuanto obtenida después de de visitar el perito el establecimiento comercial de cuya expropiación se trata, mientras que la valoración del Jurado se soporta tan sólo en una cantidad alzada por metro cuadrado, sin que haya constancia de que vocal técnico hubiera reconocido previamente el local de negocio a expropiar.

Por último, en cuanto al concepto no trasladables, cuya valoración el jurado no ha llevado a cabo, por entender que como elementos del inmueble habrán de ser valorado en la indemnización a la propiedad, entiende este tribunal que aquellos correspondientes a la maquinaria, que señala el informe pericial -5,900 #- han de ser incluidos en el justiprecio.

**TERCERO.-** Por su parte el Ayuntamiento expropiante aduce, en primer lugar, la improcedencia del expediente expropiatorio instado por el propietario de la finca numero 7 de la calle Miel al amparo de la Ley de Urbanismo de Cataluña, lo que acarrearía asimismo la de este expediente de expropiación del local de negocio en ella ubicado Y ello en base a unos argumentos extraídos del artículo 108.5 de dicho Texto legal, en cuanto el mismo previene "5. Si, abans de transcórrer els terminis establerts per l'apartat 1, s'ha aprovat inicialment una modificació o una revisió del planejament urbanístic que comporta la inclusió dels sistemes en polígons d'actuació o en sectors de planejament, als efectes de llur gestió, els dits terminis resten interromputs i subjectes a l'aprovació definitiva. El còmput dels terminis es reprèn si transcorre un any sense haver-se produït la publicació de l'aprovació definitiva."; y habida cuenta que se había aprobado una figura de planeamiento que daba lugar a la inclusión de esta finca, junto con otras, en un polígono de actuación conjunta.

Argumentos a los cuales este Tribunal ya tuvo ocasión de dar respuesta su muy reciente sentencia 321/2014 dictada en recurso 322/2010 , del cual era objeto del acuerdo del jurado de expropiación que valoraba los derechos de propiedad del inmueble número siete de la calle Miel de Manresa.

Decíamos en aquella nuestra sentencia que para desestimar la pretensión de nulidad deducida por la Corporación municipal no es menester que este Tribunal se soporte en aquel pronunciamiento de la sentencia del Juzgado de lo contencioso administrativo, que entendió existía desviación de poder en la aprobación de estos instrumentos de planeamiento, sentencia revocada por esta misma Sección segunda en su sentencia de 11 noviembre 2013 ; ni tampoco precise tener en cuenta la sentencia, que tampoco ha alcanzado firmeza al hallarse recurrida en casación ante el Tribunal Supremo, de esta misma Sala (Sección tercera), que desestimó el recurso en su día interpuesto contra la aprobación de aquel instrumento de planeamiento municipal. Recurso de casación en trámite procedimental de in admisión ante la Sala Tercera del alto Tribunal.

Las razones de desestimar esta pretensión de la Corporación municipal son propias de este recurso y no derivan de aquellos otros procesos. En efecto, siendo en fecha 26 de noviembre de 2008 cuando tuvo entrada en el Ayuntamiento de Manresa el escrito presentado por el propietario de la finca de la calle Miel 7 instando la expropiación por ministerio de la ley de la referida finca, y al ser de fecha 16 de noviembre de 2009 el acuerdo plenario de la Corporación municipal manresana que aprobó inicialmente la modificación puntual del Pla General Mel-Cirera. y del día 17 del mismo mes la resolución de su Alcalde-Presidente que declaró

interrumpido aquel termino de un año del cual, según el art. 108.1 de la TRLU, disponía la Administración municipal para dar respuesta a la petición de expropiación formulada al amparo de dicho precepto legal, y que dichos acuerdos fueron notificados al propietario en 25 de noviembre de 2009, cuando faltaba tan solo un día para que transcurriera aquel plazo; hay que entender que, no publicada la publicación de la aprobación definitiva en el año siguiente, aquel termino legal, del cual solo restaba un día, volvió a correr el 17 de noviembre de 2010; con lo que el mismo se había claramente agotado en la fecha, 15 de diciembre de 2010, de publicación en el DOGC de la aprobación definitiva de la modificación puntual del Pla General Mel - Cirera.

En cuanto al cuestionamiento que subsidiariamente el Ayuntamiento formula en su demanda de algunos extremos valorado por el jurado (los gastos de publicidad, el término fijado para valorar el traslado de la actividad, los gastos de traslado, el proyecto de legalización, visado, tasas e impuestos y los honorarios derivado de la presentación de la hoja de aprecio) no puede ser atendido:

- de una parte, porque la Corporación recurrente se halla vinculada por la valoración que de los conceptos ahora impugnado formuló en su hoja de aprecio.

- de otra, porque ninguna prueba pericial ha sido traída al proceso que desvirtúe los acuerdos del jurado en el sentido pretendido por el Ayuntamiento. Ello, aun sin contar con que alguno de tales conceptos ya ha de ser corregido, según más arriba ha sido razonado.

**CUARTO.-** Procede por todo lo considerado estimar en parte el recurso interpuesto por MOBLES BELLO HOGAR, SL, fijando el justiprecio de lo expropiado, incluido el premio de afección en 346,195'52 euros, más los intereses legales que procedan; y desestimar en su integridad el recurso interpuesto por el ayuntamiento de Manresa.

Todo ello sin que haya lugar a pronunciamiento de condena en las costas causadas en este proceso.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de Su Majestad el Rey,

## **FALLAMOS**

1º.- Estimar parcialmente el recurso interpuesto por MOBLES BELLO HOGAR, SL, como justiprecio de los derechos arrendaticios que le han sido expropiados, incluido el correspondiente premio de afección en la cantidad de 346.195'52 euros.

2º.- Desestimar íntegramente el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Manresa.

3º.- No formular pronunciamiento de condena en costas.

Notifíquese la presente Sentencia a las partes en la forma prevenida por la Ley, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de casación a preparar ante esta Sala dentro de los diez días siguientes a su notificación.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al presente procedimiento, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACIÓN** .- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el/a Ilmo/a. Sr/a. Magistrado/a Ponente Emilio Berlanga Ribelles, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Secretario, certifico.