



Roj: **STSJ CAT 7898/2017 - ECLI: ES:TSJCAT:2017:7898**

Id Cendoj: **08019330032017100514**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Barcelona**

Sección: **3**

Fecha: **04/09/2017**

Nº de Recurso: **338/2015**

Nº de Resolución: **520/2017**

Procedimiento: **Recurso de apelación contra sentenc**

Ponente: **EDUARDO RODRIGUEZ LAPLAZA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN TERCERA

Recurso de apelación nº 338/2015

Partes: Conrado c/ **Ayuntamiento de Barcelona**, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias y "Barcelona Sagrera Alta Velocidad, S.A.".

SENTENCIA nº 520/2017

ILMOS. SRES.

PRESIDENTE

DON MANUEL TÁBOAS BENTANACHS

MAGISTRADOS

DON FRANCISCO LÓPEZ VÁZQUEZ

DON EDUARDO RODRÍGUEZ LAPLAZA

En la ciudad de Barcelona, a cuatro de septiembre de dos mil diecisiete.

LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA (SECCIÓN TERCERA), ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso de apelación sentencia número 338/2015, interpuesto por Conrado , representado por la Procuradora Dña. Mónica Ratia Martínez, y dirigido por el Letrado D. Ignacio Maestro Nieto, siendo partes apeladas el **Ayuntamiento de Barcelona**, representado por el Procurador D. Jesús Sanz López, y dirigido por la Letrada Dña. Maria Àngels Orriols, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, representado por el Procurador D. Francesc Fernández Anguera, y dirigido por la Letrada Dña. Alicia Ramírez Jiménez, y "Barcelona Sagrera Alta Velocidad, S.A.", representada por el Procurador D. Francisco Javier Manjarín Albert, y dirigida por la Letrada Dña. Montserrat Sabaté Segura. Es Ponente DON EDUARDO RODRÍGUEZ LAPLAZA, Magistrado de esta Sala, quien expresa el parecer de la misma.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En el recurso contencioso-administrativo número 12/2013 tramitado en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 9 de Barcelona, el 13 de abril de 2015 se dictó sentencia desestimando el recurso formulado por el aquí apelante contra acuerdo de la Comisión de Gobierno del **Ayuntamiento de Barcelona**, de 31 de octubre de 2012, desestimando el recurso de reposición deducido por aquél contra "acord, de 6 de juny de 2012, d#aprovació definitiva de la relació de drets afectats i possibles titulars de dret de real·lotjament, ocupants legals de les dues edificacions situades al carrer DIRECCION000 , núm. NUM000 i NUM001 , incloses a l#àmbit del Polígon d#actuació urbanística 2 del Pla de millora urbana del Sector Entorn



Sagrera, pels motius que justificadament i raonada figuren en l#informe de la Direcció de Serveis de Gestió Urbanística de data 22 d#octubre de 2012".

SEGUNDO.- Contra la referida sentencia la parte recurrente interpuso recurso de apelación, elevándose las actuaciones a la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

El apelante suplica sentencia que, revocando la de instancia, estime las pretensiones articuladas en el escrito de demanda. En aquél se solicitaba la condena al Ayuntamiento a modificar la relación de derechos afectados incluida en el expediente para hacer efectivo el desalojo anticipado de los ocupantes legales de las dos edificaciones propiedad de ADIF, afectadas por el proyecto de construcción de la estructura de la estación de La Sagrera línea de alta velocidad Madrid- Zaragoza-Barcelona-frontera francesa, que aprobó el 2 de noviembre de 2011, obligando a la citada Administración a incluir en la citada relación de derechos de arrendamiento en vigor el del apelante, sobre la vivienda situada en la puerta NUM002 , planta NUM000 del nº NUM000 de la calle DIRECCION000 , en base al contrato suscrito el 1 de septiembre de 1984, y reconociendo al apelante el derecho a percibir una indemnización con cargo a la sociedad codemandada por la extinción de tal derecho en la cuantía de 144.714, 50 euros, a actualizar de acuerdo con el art. 131.1 del Decret 305/2006, a partir del día 3 de mayo de 2012, conforme al interés legal del dinero, y habiendo también de meritar el mismo interés desde el 17 de septiembre de 2012, en que se otorgaron a los afectados urbanísticos las oportunas actas de pago por la extinción anticipada de sus derechos arrendaticios, con entrega de la posesión de las viviendas a "Barcelona Sagrera Alta Velocidad, S.A." (en adelante, en su caso, BSAV), hasta la fecha en que se haga efectivo el abono de la cantidad.

TERCERO.- Turnado a la Sección tercera de dicho Tribunal, se acordó formar el oportuno rollo, designar Magistrado Ponente y, habiéndose recibido el proceso a prueba y dado trámite de conclusiones, se declararon concluidas las actuaciones, señalándose finalmente para votación y fallo el día 24 de marzo de 2017.

La deliberación del recurso prosiguió el pasado día 21 de julio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Como se ha adelantado en los antecedentes de hecho, el recurso de apelación tiene por objeto la sentencia de 13 de abril de 2015 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 9 de Barcelona , desestimando el recurso formulado por el aquí apelante contra acuerdo de la Comisión de Gobierno del **Ayuntamiento de Barcelona**, de 31 de octubre de 2012, desestimando el recurso de reposición deducido por aquél contra "acord, de 6 de juny de 2012, d#aprovació definitiva de la relació de drets afectats i possibles titulars de dret de reallotjament, ocupants legals de les dues edificacions situades al carrer DIRECCION000 , núm. NUM000 i NUM001 , incloses a l#àmbit del Polígon d#actuació urbanística 2 del Pla de millora urbana del Sector Entorn Sagrera, pels motius que justificadament i raonada figuren en l#informe de la Direcció de Serveis de Gestió Urbanística de data 22 d#octubre de 2012".

El apelante sostiene los siguientes motivos en orden a la revocación de la sentencia apelada, con estimación del recurso ventilado en la instancia:

-la sentencia apelada estima que la resolución recurrida tiene por objeto hacer efectivo el derecho de realojo, que la condición de vivienda habitual es presupuesto necesario del reconocimiento de tal derecho, y que el objeto del pleito había de limitarse a determinar si el apelante tenía o no su residencia habitual en la vivienda de autos;

-la resolución recurrida aborda en realidad no solo el derecho de realojo, sino el desalojo anticipado de los ocupantes legales de las dos edificaciones propiedad de ADIF;

-el 2 de noviembre de 2011 la Comisión de Gobierno del **Ayuntamiento de Barcelona** incoó, a solicitud de BSAV, expediente para hacer efectivo, de manera voluntaria, el desalojo anticipado de los ocupantes legales de las edificaciones propiedad de ADIF emplazadas en los núms. NUM000 y NUM001 de la DIRECCION000 afectadas por el proyecto de construcción de la estación de la Sagrera de la línea de alta velocidad, con el correspondiente realojo de los ocupantes legales que reunieran los requisitos legales al respecto y lo solicitaren;

-fue aprobada inicialmente, al amparo del art. 119.2.a) del DLeg. 1/2010 (TRLUC), la relación de derechos afectados y posibles titulares de derecho a realojo, ocupantes legales de las dos edificaciones, con cargo al correspondiente proyecto de reparcelación, en la modalidad de cooperación, del polígono de actuación urbanística 2 del Plan de Mejora Urbana Entorn Sagrera (en adelante, en su caso, PMU) que se formulare en su día, acordándose su exposición pública por plazo de un mes, con simultánea audiencia, por el mismo plazo, a



- los titulares de derechos de ocupación de ambas fincas, a las personas propietarias de fincas incluidas en el polígono, y a los titulares de otros derechos inscritos en el Registro de la Propiedad;
- se justifica la necesidad de la propuesta en que las fincas NUM000 y NUM001 de la calle de autos se encuentran incluidas en el polígono 2 del PMU; que el referido PMU delimita dos polígonos, cuya delimitación se justifica en los diferentes plazos previstos para la desafectación de suelos vinculados a la actividad ferroviaria y la diferente afectación de suelos para las grandes obras de infraestructura; que el PMU prevé para el polígono 2 una etapa de ejecución de 8 años, por la sujeción a grandes obras de infraestructura, a ejecutar de modo previo al propio polígono de actuación, con la necesaria previa desafectación al uso ferroviario, en la medida en que lo vaya permitiendo la construcción de las nuevas infraestructuras; que de estas grandes infraestructuras la de la estación de la Sagrera fue licitada y adjudicada por ADIF en marzo de 2010; que ésta afecta a las dos fincas litigiosas, la disponibilidad de las cuales por ADIF para la ejecución de las obras ferroviarias devenía urgente y necesaria; que por este motivo el Ayuntamiento encargó a BSAV las actuaciones relativas a hacer efectivo el derecho de realojo de los ocupantes legales de las dos edificaciones; y que el coste a que ascienda el realojo de los ocupantes legales de las viviendas será asumido por BSAV, si bien será repercutido al proyecto de reparcelación del PAU 2;
 - lo que en realidad prevé el proyecto ferroviario es una ejecución del planeamiento urbanístico previa a la ejecución de las obras contenidas en el mismo proyecto ferroviario;
 - consta en autos autorización del Delegado de Patrimonio y Urbanismo Noreste de ADIF para extinguir anticipadamente los arriendos de los afectados urbanísticos que tengan relación contractual vigente, que es precisamente la situación en que se hallaba el contrato del apelante;
 - será el carácter legal de la ocupación por parte de los afectados lo que determinará su derecho a indemnización por la extinción de su derecho arrendaticio, no el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos para el reconocimiento del derecho de realojo;
 - no se incoa el expediente para disponer únicamente de aquellas viviendas ocupadas por arrendatarios con derecho de realojo, sino de todas ellas;
 - el apelante es un ocupante legal de la vivienda ubicada en la puerta NUM002 de la planta NUM000 del nº NUM000 de la DIRECCION000 ;
 - se solicitaba en demanda la condena al Ayuntamiento a modificar la relación de derechos afectados para hacer efectivo el desalojo anticipado de los ocupantes legales de las dos edificaciones afectadas por el proyecto de construcción de la estructura de la estación de la Sagrera, con inclusión en la relación de derechos de arrendamiento en vigor del derecho de arrendamiento vigente del apelante;
 - en la Memoria del proyecto no se considera al apelante como titular de un derecho de arrendamiento en vigor, sino como un precarista, no haciéndose constar junto a su nombre que el contrato se halle extinguido, sino que no figura empadronado;
 - la ocupación de la vivienda, a la jubilación del apelante, venía ligada a la percepción de pensión, de la que éste continúa siendo perceptor;
 - ADIF ha estado cobrando el alquiler al apelante hasta el mes de septiembre de 2012, incoándose el expediente el 2 de noviembre de 2011;
 - el contrato de arriendo del apelante no ha sido resuelto ni por acuerdo con la arrendadora ni por resolución judicial firme;
 - la sentencia rehúye el análisis de la disposición y derribo de las dos edificaciones sin que, para el apelante, se opere en forma la previa extinción de su contrato de ocupación, al identificar de forma incorrecta el objeto debatido, bajo el argumento de que el mismo no es titular de derecho de realojo, que éste nunca ha solicitado, limitándose a reclamar indemnización por la extinción anticipada de su derecho de arriendo vigente;
 - excluir al apelante de la relación de contratos de arriendo en vigor y negarle la consideración de afectado urbanístico conculca el principio constitucional de igualdad;
 - de los catorce titulares incluidos en la relación de titulares con derecho de arrendamiento en vigor solo se ha realojado a dos, mientras que al resto se les ha indemnizado por la extinción anticipada de su contrato, habiendo también las dos familias realojadas percibido una indemnización por la extinción de su derecho de arrendamiento;
 - para poder disponer-derribar las viviendas, previamente se hubo de proceder a extinguir anticipadamente los derechos de ocupación sobre las viviendas, y desalojar de forma anticipada a sus ocupantes legales;



- la extinción voluntaria de su contrato de ocupación por once familias se acordó definitivamente en sesión de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de fecha 6 de junio de 2012, refiriéndose el acuerdo a la "extinción de los derechos de arrendamiento vigentes";
- la exclusión de la anterior relación del apelante es un acto discriminatorio, sin más sustento que el voluntarismo;
- el art. 120.1.g) TRLUC considera entre los gastos de urbanización las indemnizaciones por la extinción de derechos reales o personales;
- el apartado 2º del mismo precepto reconoce en el sistema de actuación por reparcelación el derecho de realojo en favor de las personas ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual;
- luego, la propia Ley diferencia aquella indemnización de este derecho;
- también los apartados f) y e) del art. 16.1 del RDLeg. 2/2008 (TRLs) distinguen la indemnización a los titulares de derechos sobre construcciones y edificaciones que hayan de ser demolidas y la garantía de realojo de los ocupantes legales que haya que desalojar de inmuebles situados en el ámbito de actuación, y que constituyan su residencia habitual, entre los deberes legales que comportan las actuaciones de transformación urbanística;
- la tesis de la sentencia sitúa el derecho de arrendamiento vigente del apelante en una situación de indefinición jurídica dentro del proceso de ejecución urbanística;
- el Ayuntamiento pretende el derribo de la vivienda del apelante sin antes haber extinguido su contrato de arrendamiento, que reconoce vigente, y lo remite a discutir la extinción de su derecho de arrendamiento en el seno de un proyecto de reparcelación que no tiene previsión de tramitar, cuando su vivienda haya sido ya derribada;
- necesariamente este procedimiento ad hoc ha de respetar las determinaciones que el mismo instrumento reparcelatorio hubiera fijado en caso de haberse tramitado;
- nos hallamos ante una expropiación de hecho del derecho de arrendamiento del apelante, al margen del procedimiento establecido; y
- la obtención de los terrenos de que se trata había de realizarse por ocupación directa, o por expropiación, conforme al art. 34.7 TRLUC.

SEGUNDO.- De la Memoria del llamado "procediment administratiu per tal de fer efectiu el dret a real·lotjament dels ocupants legals de 2 edificacions situades en el carrer DIRECCION000 números NUM000 i NUM001 de Barcelona", obrante en el expediente administrativo, resultan de interés los siguientes extremos (el subrayado es propio de esta Sala):

"(...) El President de l'empresa pública Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (...) aprovà mitjançant resolució de data 5 d'octubre de 2009 el Projecte de construcció de l'estructura de l'Estació de La Sagrera. Línia d'Alta Velocitat Madrid-Saragossa-Barcelona-Frontera Francesa.

El referit projecte de construcció ferroviari té com a objectiu la definició de tots els elements necessaris per a l'execució de les estructures de la futura estació (...)

L'annex 20 del projecte constructiu defineix els terrenys que són necessaris per la correcta execució de les obres definides en el projecte. Amb aquest objectiu estableix tres tipus d'afeccions a terrenys: la d'expropiació pròpiament dita, la d'imposició de servituds i la d'ocupació temporal .

(...) Amb aquesta finalitat l'apartat 1.4 del referit annex determina quins són els sòls afectats a expropiació, la seva superfície, classificació i titularitat. Finalment, fa esment a la particularitat que representa l'afectació concreta de dues edificacions que es corresponen a edificis de l'antiga estació de RENFE .

(...) El document conclou l'apartat 1.4 referint-se a les dues edificacions que es corresponen amb edificis de l'antiga estació de RENFE. En aquest sentit assenyala: "Así mismo (sic), se afectan 2 edificaciones, que existen actualmente, pero se corresponden con edificios de la antigua estación de RENFE, cuyo derribo e indemnización ya se habrá realizado de manera previa a la ejecución del presente proyecto, por lo que se muestran en el reportaje a nivel informativo pero su expropiación no es objeto del presente proyecto . (...)"

(...) D'allò establert en el propi projecte, s'infereix que aquest afecta a dues edificacions que en el moment de redacció i aprovació d'aquest existeixen, però que, no gensmenys, el projecte no inclou en la relació de béns i drets afectats a expropiació pel següent motiu: es preveu que tant l'enderroc com la indemnització per les dues edificacions s'haurà realitzat de mode previ a l'execució del projecte ferroviari. En la mesura que l'enderroc, l'abonament d'indemnitzacions per raó de les edificacions i el dret a real·lotjament dels possibles ocupants



legals de les edificacions requereix necessàriament de l#execució del planejament urbanístic en vigor en l#àmbit concret en el qual s#ubiquin aquestes, el que en realitat està preveient el projecte ferroviari és una execució del planejament urbanístic aplicable als terrenys en els que se situen les dues edificacions, prèvia a l#execució de les obres contingudes en el propi projecte ferroviari.

En relació a les dues edificacions, el projecte fa constar la següent informació -(apartat 2.2 de l#Annex 20):- (...) "Edificaciones de la antigua estación. Serán derribadas antes de las obras. No son indemnizables. (...)"

(...) la finca en la que s#ubiquen les dues edificacions referides és propietat d#ADIF (...)

En el projecte ferroviari no es fa constar cap tipus d#informació respecte de la situació ocupacional de les dues edificacions.

En l#actualitat, ADIF ha tramitat per la via d#urgència el corresponent expedient d#expropiació dels terrenys afectats, havent procedit a l#ocupació dels terrenys expropiats, sense fer constar en les actes d#ocupació la situació ocupacional de les dues edificacions.

(...) El planejament actualment vigent als terrenys on s#ubiquen les dues edificacions afectades és la Modificació del Pla General Metropolità en l#Estació de la Sagrera i el seu Entorn, el text refós del qual va ser aprovat definitivament per la Subcomissió d#Urbanisme del Municipi de Barcelona de data 19 de maig de 2004.

(...) El PMU Entorn Sagrera situa els terrenys en els que s#ubiquen les dues edificacions de l#antiga Estació de RENFE en el PAU2 del Sector Entorn Sagrera. D#acord amb les determinacions del PMU les dues edificacions són propietat de l#ADIF (...) ambdues construccions es troben fora d#ordenació. El PMU qualifica els terrenys sobre els que s#ubiquen les edificacions en la seva major part de zona verda i vial.

D#acord amb les previsions del sistema de gestió urbanística determinat pel Pla de Millora Urbana per a l#execució del PAU2 (reparcel.lació per cooperació), les despeses que es derivin de les actuacions necessàries per fer efectiu el dret a reallojament dels ocupants legals d#ambdues edificacions així com també el cost de les indemnitzacions a abonar a aquells ocupants legals que renunciïn al dret a reallojament, en tant que despeses d#urbanització, aniran a càrrec dels propietaris del PAU2 de conformitat amb l#article 120 del Text Refós de la Llei d#Urbanisme.

(...) L#apartat V de la Memòria del PMU, Agenda de les Actuacions, preveu per al PAU2 una etapa d#execució de 8 anys a partir de la data d#executivitat del PMU (...) per la subjecció del PAU2 a grans obres d#infraestructura ferroviària (...), així com (...) per la necessitat de la prèvia desafectació a l#ús ferroviari de gran part del sòl ubicat en el polígon. (...) aquesta desafectació, al seu torn, únicament serà possible en la mesura que ho vagi permetent la construcció de les noves infraestructures ferroviàries en el Sector. (...) l#apartat 2 de la Memòria del referit instrument de planejament derivat relatiu a la Proposta d#Ordenació es fixa com un dels objectius del Pla, entre d#altres, "7.- Simplificar tant com sigui possible la complicada gestió urbanística del sector de manera que permeti executar la nova edificació així que ho permeti la construcció de les infraestructures".

Una d#aquestes grans obres d#infraestructura ferroviària és precisament la contemplada en el Projecte de l#Estructura de l#Estació de la Sagrera (...) Donada la fase inicial d#execució de les obres (...) l#ADIF no ha procedit a la tramitació de la desafectació de sòls a l#ús ferroviari prevista en el planejament d#aplicació per al desenvolupament del PAU2.

(...) donant-se un clar desajust temporal entre les previsions que conté l#instrument de planejament: el PMU del Sector Sagrera, i el projecte de construcció ferroviari. Precisament és aquesta divergència temporal en la previsió de l#execució d#obres ferroviàries i en l#execució del planejament, el que en l#actualitat fa necessari la disponibilitat de les dues edificacions per a l#execució de les obres ferroviàries així com també fer efectiu el reallojament dels ocupants legals de les dues edificacions (...)

(...) Degut al fet que l#instrument de gestió urbanística que ha de desenvolupar el PAU 2 (...) no ha estat tramitat per l#**Ajuntament de Barcelona**, i no hi ha previsió en un curt termini degut a l#afectació al domini públic ferroviari de bona part dels terrenys, s#ha de concloure que el reconeixement del dret al reallojament dels ocupants legals, així com l#opció per l#exercici o la renúncia a canvi d#una indemnització, es pot concretar anticipadament només en un procediment administratiu ad hoc, de caràcter voluntari per part dels afectats urbanístics, i que respecti en tot cas els drets de la futura comunitat reparcel.latòria del PAU2 (...)

A proposta de BSAV, (...) la Comissió de Govern de l#**Ajuntament de Barcelona**, en sessió celebrada el dia 9 de març de 2011, va adoptar el següent acord:

Primer.- Encarregar a la societat Barcelona Sagrera Alta Velocitat, SA, participada per l#**Ajuntament de Barcelona**, les empreses estatals ADIF i Renfe- Operadora i la Generalitat de Catalunya, totes aquelles actuacions necessàries per a la tramitació d#un procediment administratiu per a fer efectiu, de manera voluntària, el



desallotjament avançat de les dues edificacions destinades a habitatges situades en el carrer DIRECCION000 núm. NUM000 i NUM001 de Barcelona afectades pel Projecte de Construcció de l'Estructura de l'Estació de la Sagrera, amb el corresponent reallotjament dels seus ocupants legals. Entre aquestes actuacions es detallen les següents: a. Redacció i formulació de la memòria de l'expedient així com de la relació de drets afectats i possibles titulars de dret a reallotjament, ocupants legals de les dues edificacions (...) afectades pel Projecte de Construcció (...); b. Finançament del cost al que ascendeixi fer efectiu el reallotjament dels ocupants legals de les dues edificacions (...) així com el cost al que ascendeixin les indemnitzacions per renúncia, en el seu cas, del dret a reallotjament dels seus titulars a càrrec del projecte de reparcel·lació del PAU2 (...). El present encàrrec es realitza a l'empara d'allò establert a l'article 15.1 de al (sic) Llei 30/1992 (...) i amb els límits establerts a l'article 15.2 de la mateixa Llei.

Segon.- Assenyalar que el cost al que ascendeixi fer efectiu el reallotjament dels ocupants legals de les dues edificacions (...) així com el cost al que ascendeixin les indemnitzacions per renúncia del dret a reallotjament dels seus titulars serà repercutit al projecte de reparcel·lació del PAU2 (...). Assenyalar d'altra banda que l'Ajuntament, prèvia sol·licitud per part de BSAV, reemborsarà a la societat el cost als (sic) que ascendeixi fer efectiu el reallotjament (...) així com el cost al que ascendeixin les indemnitzacions per renúncia al dret (...) que correspongui imputar al projecte de reparcel·lació (...) un cop s'hagin satisfet pels propietaris les quotes d'urbanització que l'Ajuntament els giri per aquest concepte (...)"

(...) La casuística dels contractes d'arrendament detectats en les dues edificacions (...) és la següent: a) Contractes d'arrendament temporal per a ús d'habitatge. (...) Es regeixen per la LAU de 1994, es van concretar per un termini de cinc anys amb possibilitat de pròrroga fins a un màxim de tres anys més; b) Contractes d'ocupació temporal de finca urbana i contractes d'arrendament indefinit d'habitatge a jubilats i pensionistes. (...) Es manté la seva vigència mentre el titular rebi pensió. Es defineix com a contracte atípic i exclòs de l'aplicació de la LAU, i es regeixen per la normativa reglamentària laboral de RENFE (...).

(...) es requereix en tot cas que existeixi un títol legal d'ocupació i que l'habitatge afectat sigui el domicili habitual de l'afectat. Per aquest motiu s'exclouen del present expedient les situacions de precari (...) També s'exclouen els casos on no s'acredita que l'habitatge afectat és la residència habitual de l'afectat. (...)

L'afectació de les dues edificacions (...) pel Projecte de Construcció de l'Estructura de l'Estació de la Sagrera, i la fase actual d'execució de les obres ferroviàries del projecte fa necessària i urgent la disposició de les edificacions per part de l'ADIF, (...) avançant d'aquest mode les previsions contingudes en el planejament respecte al dret a reallotjament dels ocupants legals del PAU2 (...)

En segon lloc, l'interès públic de l'expedient es troba també en el fet que mitjançant la tramitació del present expedient es possibilita l'execució del PAU2 (...): l'execució de les obres ferroviàries (...) és necessària per al propi desenvolupament del PAU2 (...), en la mesura que l'execució d'aquestes obres permetrà la desafectació de l'ús ferroviari de determinats sòls a aportar per l'ADIF en la futura reparcel·lació (...)

El present expedient té per objecte garantir i fer efectiu el dret a reallotjament dels ocupants legals (...)

En cas de renúncia dels ocupants legals al dret a reallotjament, mitjançant el present expedient, BSAV abonarà la corresponent indemnització per extinció del dret d'arrendament o qualsevol altre dret ocupacional a extinguir. (...)

L'article 6 de les normes urbanístiques del PMU (...) estableix que el grau de definició del pla permet procedir a la redacció dels instruments de gestió (projectes de reparcel·lació, reallotjaments i altres) de forma prèvia a l'execució del planejament. Vist que el corresponent instrument de gestió urbanística que desenvolupi el PAU 2 (...) no ha pogut ser tramitat per l'Ajuntament (...) el reconeixement del dret al reallotjament dels ocupants legals s'ha de concretar en un procediment administratiu ad hoc, de caràcter voluntari per part dels afectats urbanístics i que respecti en tot cas els drets de la futura comunitat reparcel·ladora (...)

(...) tant el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (...) com el Reglament de la Llei d'Urbanisme (...) en els seus articles 120.2 i 128 respectivament, vinculen el reconeixement del dret a reallotjament dels afectats urbanístics amb l'execució del planejament urbanístic, sempre i quan aquests afectats compleixen (sic) amb els requisits establerts per la pròpia normativa. La regulació del reallotjament es situa en una i altra normativa en el Títol, denominat "De la gestió urbanística" (...)

La particularitat de la tramitació del present expedient per al reconeixement del dret a reallotjament radicarà en la necessitat de poder fer efectiu aquest dret amb anterioritat a l'inici de l'execució de les determinacions del planejament per al referit polígon (...)

(...) la seva particularitat i motivació condueix a la tramitació d'un procediment ad hoc, concret, (...) que permet que els ocupants legals d'ambdues edificacions (...) puguin optar al dret a reallotjament que els hi correspon (...)



En el present cas, es tracta d#avançar les previsions del planejament urbanístic, executable pel sistema de reparcel.lació per cooperació, en tot allò relatiu al reallotjament de determinats afectats, per raons d#interès públic (...)(...) correspondrà a l#Administració urbanística actuant fer efectiu el dret a reallotjament dels ocupants legals, avançant les despeses que comporti fer efectiu aquest dret a compte de la comunitat reparcel.latòria del PAU2 (...), ja que es tracta d#una despesa d#urbanització de l#article 120 TRLU. (...)

Alternativament, l#interessat pot optar per renunciar al dret a reallotjament, percebent en aquest cas, d#acord amb el criteri jurisprudencial àmpliament consolidat, una indemnització per extinció de l#arrendament que es quantifica capitalitzant durant un màxim de 10 anys (en cas de contracte indefinit) la diferencia (sic) de rentes (sic) entre la renta (sic) abonada fins al moment de l#extinció i la que s#abona en el mercat lliure d#arrendament per un habitatge anàleg, per determinat període. El període de capitalització, en cas dels contractes temporals, s#ha establert en 3 anys (36 mensualitats); per ser aquest el termini de durada de la pròrroga forçosa prevista (...)"

A su vez, del examen de la documental obrante en autos, y de la practicada en la presente alzada, resultan los siguientes extremos de interés:

En fecha 1 de septiembre de 1984, Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles, en tanto que propietaria del inmueble de autos, de superficie 107, 01 m2, y el apelante, pensionista, arrendatario de la vivienda propiedad de la Red, celebraron contrato de ocupación temporal de finca urbana (folios 86 y ss. de los autos elevados a esta Sala), calificado de "atípico y complejo", "excluido del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos", cuyo objeto es la autorización por RENFE, aceptada por el apelante, de continuación de la ocupación temporal de la finca, a fin de destinarla al uso previsto en ella (cláusula 1ª). Conforme al mismo contrato, en lo que aquí importa: la Red se obliga a mantener al apelante en el goce pacífico de la finca por todo el tiempo del contrato (cláusula 2ª); el ocupante se obliga a usar la finca con la diligencia de un buen padre de familia, destinándola única y exclusivamente al uso descrito en la parte expositiva (vivienda habitual) (cláusula 3ª); la vigencia de la relación contractual se mantiene hasta que se produzca la extinción (cláusula 9ª), por cese del ocupante en las circunstancias del art. 275 de la Reglamentación Nacional de Trabajo de RENFE (puede el agente arrendatario de la vivienda, a la jubilación, continuar ocupándola en tanto perciba pensión, y, a su fallecimiento, podrán hacerlo los familiares que convivieran con él y perciban pensión causada por el mismo, mientras alguno no haya alcanzado la mayoría de edad, y, en todo caso, si tuviese pensión transmitida por el causante), o por incumplimiento de las obligaciones del ocupante, "en cuyo caso RENFE podrá rescindir el contrato inmediatamente y exigir al ocupante indemnización por los daños y perjuicios que le hubieran sido ocasionados (...), bastando para ello la mera notificación por escrito al ocupante" (cláusula 10ª); se pacta la sumisión a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Barcelona (cláusula 13ª);

El Delegado de Patrimonio y Urbanismo Noreste de la entidad pública ADIF autorizó, el 22 de noviembre de 2011 (folios 97 y 98 de los autos) a BSAV, en virtud de la encomienda de gestión de la Administración actuante, **Ayuntamiento de Barcelona**, a acordar con los afectados urbanísticos con relación contractual vigente con ADIF *la extinción anticipada de los arrendamientos incluidos en el ámbito del procedimiento* para hacer efectivo el derecho de realojo de los residentes legales de las edificaciones de autos, a la par que manifestó que, en el momento en que el arrendatario suscribiese acta de mutuo acuerdo para el desalojo o la extinción del arrendamiento ante la Dirección de Servicios de Gestión Urbanística del **Ayuntamiento de Barcelona**, y entregase la posesión de la vivienda vacía, expedita y libre de cargas, a disposición de BSAV, previa comunicación de dichos actos, ADIF *"declarará la extinción del correspondiente contrato de arrendamiento"*. En su exposición, previa a ambos acuerdos, el citado Delegado refiere que *la necesidad del expediente viene doblemente determinada, por la declaración de incompatibilidad por el planeamiento de las edificaciones con la ordenación urbanística, y por la afectación de las edificaciones por el proyecto de obras de la estructura de la estación de la Sagrera*, y la valoración de *la oportunidad de consentir el anticipo de la extinción de los arrendamientos cuyos titulares manifiesten su voluntad de ejercer el derecho de realojo, o renunciar al mismo y acogerse a la indemnización por la extinción de su derecho;*

Por el mismo Delegado se dirigió al apelante escrito, fechado el 27 de junio de 2011 (folio 112 de los autos), con referencia "asunto: vencimiento de vigencia de contrato de alquiler", en que ponía de manifiesto el conocimiento, por la Delegación, de incurrir el apelante en causa de resolución del contrato, por no destinar el inmueble a vivienda habitual, conminando a aquél a "entregar las llaves de la vivienda en el plazo de 30 días", en la Jefatura de Gestión Patrimonial de Cataluña;

En escrito de 1 de octubre de 2012 (folio 137 de los autos), por el Gerente del Área de Patrimonio y Urbanismo de ADIF se comunica al apelante que "durante la ejecución de las obras que se están llevando a cabo en las viviendas de los bloques nº NUM000 y nº NUM001, en cumplimiento del desarrollo del Plan previsto, nos han comunicado los encargados de las mismas, que *se ha entrado en la que tenía Ud. arrendada*, tras comprobar que se encontraba vacía y ante su aparente abandono, habiendo procedido a realizar actuaciones



que impidieran la ocupación irregular de la misma por terceras personas", así como que " *por parte de ADIF se ha procedido a suspender la facturación de la renta y cantidades asimiladas, dando formalmente por resuelto el contrato suscrito* ";

En acta notarial, de fecha 5 de octubre de 2012 (folios 141 y ss. de los autos), se da fe de obedecer las fotografías adjuntadas a la misma, en número de 18, a la realidad del inmueble, resultando de aquéllas derribos parciales en la vivienda y hallarse la misma plagada de escombros resultantes de aquéllos;

En escrito del anterior Gerente (folio 163 de los autos), de fecha 22 de marzo de 2013, se pone de manifiesto al apelante que la vivienda se encuentra afectada por el PAU2 del Plan de Mejora Urbana del Sector Entorno Sagrera; que " *dicha actuación urbanística comporta la extinción de todos los contratos de arrendamiento suscritos sobre los inmuebles de ADIF de la calle DIRECCION000 nº NUM000 y NUM001 de Barcelona, y la posterior demolición de ambos edificios, todo ello sin perjuicio del reconocimiento o no del derecho a percibir una indemnización o al realojo*"; que se ha " *extinguido en cualquier caso el contrato de arrendamiento por la propia actuación urbanística existente* "; y que " *en virtud de todo lo expuesto, ADIF no autoriza la ejecución de ninguna obra de rehabilitación sobre el inmueble en cuestión* "; y

De la documental practicada en esta alzada, a petición del apelante, resulta la siguiente manifestación del Sr. Director General de BSAV (contestación a la más documental 7 y 8):

"(...) tots els afectats amb dret a real·lotjament van rebre la corresponent indemnització per diferència de rendes . En el cas dels que renunciaven al dret a real·lotjament, la diferència de rendes era amb la renda de mercat i en el cas dels real·lotjats la diferència de rendes era respecte de la del (sic) habitatge de real·lotjament ofert.

(...) a determinats afectats que sí tenien dret a real·lotjament i van optar per la renúncia d'aquest dret i per tant van optar per la indemnització per renúncia al dret a real·lotjament i van presentar al·legacions en fase inicial, se'ls hi va estimar una major quantia en base als informes tècnics valoratius que consten a l'expedient. La indemnització anava doncs inexorablement lligada a la prèvia renúncia del dret a real·lotjament i per tant equivalia a una renúncia al seu dret a real·lotjament (...)".

TERCERO.- Resulta de extraordinaria complejidad abordar el supuesto sometido a enjuiciamiento si partimos de un primer e incuestionable dato: la Administración recurrida ha improvisado aquí un procedimiento administrativo atípico e innominado, para, se dice, adelantar o anticipar la ejecución de un polígono de actuación urbanística de la que, de nuevo se argumenta por aquélla, no se aborda, con tal carácter anticipado, más que un aspecto: la efectividad del derecho de realojo de los ocupantes legales de distintos departamentos de dos edificaciones incompatibles con la ordenación urbanística a ejecutar.

El título o denominación del procedimiento empleado es, conforme a su Memoria, el de "procedimiento administrativo para hacer efectivo el derecho de realojo de los ocupantes legales de dos edificaciones situadas en la DIRECCION000 números NUM000 y NUM001 de Barcelona"; el acuerdo de aprobación inicial, por su parte, con invocación del art. 119.2.a) del Decret Legislatiu 1/2010 (TRLUC, en adelante), lo es de una relación de derechos afectados y posibles titulares de derecho a realojo, ocupantes legales de las dos edificaciones, con cargo al correspondiente proyecto de reparcelación, en la modalidad de cooperación, del PAU2 del PMU del Sector Entorn Sagrera.

Podemos comenzar por advertir, de la relación de antecedentes de la propia Memoria obrante en el expediente administrativo, que el proyecto de obra pública de la estructura de la futura estación de la Sagrera, formulado por ADIF, a su vez propietario de las edificaciones litigiosas, comprende, entre los bienes afectados, ambas edificaciones, con los correspondientes títulos sobre ellas constituidos, no obstante lo cual el mismo se abstiene, o excluye ambas de su objeto, por entender que el derribo, no producido en todo caso, habría tenido lugar con carácter previo a su ejecución, con las correspondientes indemnizaciones, que, a su vez, niega. Mal comienzo para la afectación de ambas, allí donde la sana obediencia al art. 17.2 de la Ley de Expropiación Forzosa , y la inclusión de los contratos vigentes que legitimaban la ocupación de los distintos departamentos en la relación de derechos a expropiar, hubiera dado cumplida respuesta a la extinción de derechos de ocupación que aquí nos ocupa. En vez de ello, decíamos, el proyecto de obra pública remite a un derribo que da por hecho, y, trasladada la problemática al campo del urbanismo, el Ayuntamiento aquí recurrido hace encomienda de gestión a BSAV, participada por el mismo, y por el propio ADIF, a fin de redactar el instrumento aquí discutido, y financiar los costes de la efectividad, se dice, del derecho de realojo, con cargo posterior a la comunidad reparcelatoria, vía recaudación por el Ayuntamiento de las oportunas cuotas de urbanización.

Centrada así la cuestión relativa a la extinción de títulos de ocupación y realojo en el ámbito urbanístico, los redactores de la Memoria son perfectamente conscientes de la atipicidad del instrumento escogido, pues no hay aquí proyecto de reparcelación alguno, y sitúan la motivación del procedimiento a seguir en la afectación



de las edificaciones por aquel proyecto de obra pública, en la necesidad de su inmediata disposición a los efectos de ejecutar aquélla, en la incompatibilidad de las edificaciones con la ordenación urbanística del PMU, y de la modificación del Plan General Metropolitano a que se sujeta, y en la imposibilidad de formular proyecto reparcelatorio sin la previa desafectación de suelos, necesitada a su vez de la paulatina ejecución de aquel proyecto. Galimatías éste que, en vez de abordarse mediante la completa formulación de proyecto de reparcelación, éste sí instrumento de gestión típico, se acomete por la vía incompleta de la sola faceta de un mal llamado realojo que en verdad esconde la extinción, en unos casos con cobertura jurídica anulable, la de nuestro procedimiento, y en otro, el del apelante, sin siquiera aquel ropaje, de cuantos títulos legitimaban la ocupación de los distintos departamentos de ambas edificaciones. Sobre lo que volveremos en breve, y en lo que la sentencia apelada, dándose por satisfecha con la sola y superficial lectura del nomen dado al procedimiento, no ha siquiera reparado.

Vaya por adelantado que calificamos el seudoprocedimiento de gestión urbanística seguido de innominado y atípico en la medida en que, por más que el realojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual integre uno de los aspectos a abordar en gestión urbanística, y gasto de urbanización a cargo de las personas propietarias (art. 120.1 TRLUC), no es el único, ni agota aquella gestión, comprendiendo la misma, al menos también, la extinción de derechos reales o personales, con su correspondiente indemnización, que aquí sí se ha operado, contrariamente a lo defendido por las apeladas y en la sentencia de instancia. Y que, esgrimido el art. 119.2.a) TRLUC en los acuerdos de aprobación inicial y definitiva de la relación de derechos afectados y posibles titulares de derecho de realojo, el apartado primero del citado precepto, que determina los instrumentos de gestión urbanística a que se aplica la tramitación disciplinada por el mismo, no contempla más que los de división poligonal y su modificación, los de aprobación de los estatutos y bases de actuación de las entidades urbanísticas colaboradoras, los de proyectos de reparcelación, y los de determinación del sistema y modalidad de actuación, o su modificación. Nada que se parezca ni remotamente a un solo aspecto de la reparcelación, como es el caso que nos ocupa, no cabiéndole a la Administración, en modo alguno, "anticipar" aspectos concretos de la ejecución del planeamiento sin abordar, en forma, la total gestión urbanística integrada, y sin que el art. 6 del PMU avale, como se pretende en la Memoria obrante en el expediente administrativo, la forma de proceder elegida, que tampoco podría, en todo caso, limitándose el mismo, en su apartado sexto, a precisar que su contenido permite ya la formulación de los oportunos instrumentos de gestión, con la salvedad de los suelos calificados como sistema de equipamientos de creación futura, en que llama a la aprobación de figuras de planeamiento especial.

La atipicidad y falta de cobertura del procedimiento seguido, y de lo en él acordado, sería bastante para determinar, en el más liviano de los escenarios posibles, su total anulación, mas no es tal la pretensión entablada por el apelante, que insta la indemnización por extinción de su título de ocupación de la vivienda de autos, por la vía de la condena a la recurrida a modificar aquella relación de derechos afectados, con la consiguiente inclusión de su contrato, que podemos por ahora calificar de ocupación, en aquélla. Podemos también ya avanzar en este estadio de la argumentación, y partiendo de lo anterior, que sin perjuicio de abordar el posible derecho de resarcimiento del apelante por la extinción de su título, lo que en modo alguno cabrá es reconocer su derecho a ser incluido en una relación de derechos afectados y titulares de derecho de realojo cuya anulabilidad se nos revela más que evidente.

CUARTO.- Al abordar el exacto contenido del procedimiento seguido, las constantes apelaciones a no dirigirse el mismo más que a hacer efectivo el derecho de realojo de los ocupantes legales de los distintos departamentos con derecho a él, con carácter voluntario, no pueden aparecer más desmentidas por el conjunto obrante en el expediente administrativo y en los propios autos de que la presente apelación dimana.

En cuanto al pretendido carácter voluntario, en la medida en que, para los excluidos de la relación de derechos afectados, entre ellos el apelante, no se adivina más que un procedimiento de compulsión, controvirtiéndose titularidades con la resolución recurrida;

En lo concerniente a la sola efectividad de derecho de realojo que se sostiene operada, lo cierto es que, si lo que se pretendía era dejar a inmediata disposición de ADIF ambas edificaciones, a fin de poder acometer proyecto de obra pública, aquélla se quedaría evidentemente corta, si no fuere acompañada de la previa extinción de los distintos títulos que amparaban la ocupación, tanto de los afectados agraciados por el procedimiento, como de los excluidos del mismo. Basta leer la propia Memoria obrante en el expediente para comprobar que la extinción de títulos de ocupación sí se opera, y se compensa. Reza así la Memoria, en los pasajes de interés:

"(...) En la mesura que l#enderroc, l#abonament d# indemnitzacions per raó de les edificacions i el dret a reallotjament dels possibles ocupants legals de les edificacions requereix necessàriament de l#execució del planejament urbanístic en vigor(...) En cas de renúncia dels ocupants legals al dret a reallotjament, mitjançant el present expedient, BSAV abonarà la corresponent indemnització per extinció del dret d#arrendament o qualsevol altre dret ocupacional a extinguir. (...) Alternativament, l#interessat pot optar per renunciar al dret a reallotjament,



percehent en aquest cas, d#acord amb el criteri jurisprudencial àmpliament consolidat, una indemnització per extinció de l#arrendament que es quantifica capitalitzant durant un màxim de 10 anys (en cas de contracte indefinit) la diferencia (sic) de rentes (sic) entre la renta (sic) abonada fins al moment de l#extinció i la que s#abona en el mercat lliure d#arrendament per un habitatge anàleg, per determinat període. El període de capitalització, en cas dels contractes temporals, s#ha establert en 3 anys (36 mensualitats); per ser aquest el termini de durada de la pròrroga forçosa prevista (...)".

Si lo anterior no fuera suficientemente concluyente puede advertirse, en el cuadro de valoraciones de aquella Memoria (folio 18), que se contempla indemnización por diferencia de rentas, anudada a la extinción del título, tanto para los afectados que ejercieren el derecho de realojo reconocido, como para los que renunciaren a él, modulada aquélla para los primeros, por cierto, contraviniendo el tenor, en sí mismo ilegal, añadiéndose con ello un ingrediente más al desaguizado aquí abordado, del art. 39 del PMU, que excluía indemnización por extinción de arriendo para los titulares de derecho arrendaticio que optaren por el realojo, pese a la clara dicción de los apartados g) y h) del art. 120.1 TRLUC, que contempla las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos reales o personales, y la efectividad del derecho de realojo, como realidades no incompatibles, ni excluyentes entre sí, y 219 septies RLU (Decreto 305/2006), a cuyo tenor "el reconocimiento del derecho de realojo es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, si procede, por la extinción de los derechos preexistentes, sin perjuicio de la incidencia que el reconocimiento del derecho de realojo pueda tener en la determinación de la indemnización que corresponda por la extinción de los derechos afectados". Precepto aquel, del PMU, que los redactores de la Memoria de nuestro procedimiento ignoran, tal vez sabedores de su manifiesta ilegalidad, para contemplar un sistema de compensaciones inequívocamente anudado a la extinción de los títulos de ocupación.

Como también puede advertirse, más allá de los paladinos reconocimientos, por responsables de ADIF y de BSAV, en los documentos relacionados bajo los números 2, 6 y 7 en el precedente FJº 2º, de haberse operado la extinción de aquellos títulos, entre ellos, el del propio apelante, que el mismo acuerdo de aprobación definitiva, de 6 de junio de 2012 (folio 198 del expediente administrativo) determina la extinción de los derechos de arriendo vigentes, que asocia a la formalización del acta de ocupación de mutuo acuerdo, y sobre esto también concurre notable confusión, como no podía ser de otra manera, vista la heterodoxa e inasumible, por quiebra del principio de vinculación positiva de la Administración a la Ley, práctica seguida, allí donde se reserva, en la misma Memoria (folio 19), a ADIF la manifestación expresa de consentimiento a la extinción anticipada de los derechos de arrendamiento que tiene concertados, nuevo exotismo éste, inconcebible de haberse abordado la extinción en forma típica y regular, ya por vía de expropiación, ya de reparcelación acometida en su integridad, operando una u otra, por sí mismas, la citada extinción. Siendo idéntica consecuencia del incalificable procedimiento seguido para extinguir títulos la abigarrada confusión en torno al sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojo, que en las modalidades típicas no ofrecería duda alguna, conforme al art. 219 bis RLU, identificándose al mismo (apartado 4.3 de la repetida Memoria), en primer lugar, con la sociedad que actúa por encomienda de gestión del **Ayuntamiento de Barcelona**, y, a la sazón, y a petición de aquélla (BSAV), con la comunidad reparcelatoria, verificada la reparcelación, sucesivo tránsito, éste, de sujetos responsables de hacer efectivo el derecho de realojo, de nuevo inexplicable sin atender al peculiar procedimiento seguido.

QUINTO.- Discuten las apeladas que el apelante fuera titular de un derecho de ocupación vigente, pues, dicen, el mismo no destinaba a vivienda habitual el inmueble de que aquí se trata, confundiendo requisitos para hacer efectivo el derecho de realojo con la cuestión atinente a la vigencia del contrato, de ocupación temporal, que tenía aquél suscrito con RENFE, a la sazón sucedida por ADIF.

Al respecto, podemos comenzar por señalar que nos hallamos ante un contrato que no lo es de arrendamiento, mas sí, por su contenido, de puesta a disposición del apelante del inmueble para destinarlo a vivienda habitual, a cambio de renta, asimilable, disciplinado por ordenación especial, y no sujeto a la legislación de arrendamientos urbanos. ADIF pretende arrogarse sobre tal contrato la prerrogativa de decidir unilateral y ejecutoriamente su resolución, por incumplimiento de obligaciones contractuales del apelante, lo que está lejos de poder admitir esta Sala.

Con carácter previo, no escapa a esta Sala que, lejos de lo pretendido por el apelante, en sus escritos dirigidos a ADIF, y que acompaña a su escrito de demanda, no se hallaba vinculada la vigencia del contrato a la sola percepción de pensión, que constituía presupuesto, en todo caso, de la misma, sino al cumplimiento del conjunto de sus obligaciones, entre ellas, para el apelante, destinar el inmueble a su vivienda habitual, tal y como resulta del propio clausulado del contrato suscrito, relacionado, en lo que aquí importa, en el precedente FJº 2º. El incumplimiento de esta obligación, que parece derivarse del domicilio que figura en el documento nacional de identidad de que es titular el apelante, en la provincia de Alicante, a la pieza tercera del expediente administrativo, así como de no hallarse empadronado en el municipio de Barcelona, facultaba, sin



duda, a ADIF a *instar* la resolución del contrato, mas no a acordarla por sí mismo, como sostiene éste en su escrito de oposición a la apelación, para colocar al apelante en la tesitura de haber de impugnar la pretendida, e inexistente, resolución. Lo que aquí practicó ADIF fue la comunicación de dar por resuelto el contrato (documento relacionado con el nº 3 en el FJº 2º), a lo que el apelante no se avino, dejando el inmueble expedito a disposición de su propietario, de modo que, para obtener la citada resolución, al Administrador, como a cualquier particular, no le cabía sino someter su pretensión a los Tribunales. Recuérdese que, a los efectos del RDLeg. 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, las entidades públicas empresariales no tienen la consideración de Administración Pública (art. 3.2.e), último inciso), quedan excluidos del ámbito de la misma los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles (art. 4.1.p)) y las prerrogativas de interpretación, resolución de dudas que ofrezca su cumplimiento, modificación por razón de interés público, resolución y determinación de los efectos de ésta, no se atribuyen más que al órgano de contratación, y por referencia a contratos administrativos (art. 210), que no es el caso que nos ocupa. La abstención, por ADIF, de denuncia del contrato ante los Tribunales ha permitido en suma al apelante alcanzar el presente trance con título de ocupación vigente.

SEXTO.- Partiendo de la vigencia del contrato de ocupación suscrito por el apelante en fecha 1 de septiembre de 1984, ya hemos razonado que aquél no tiene derecho a pedir la reconducción de la extinción de su derecho de ocupación, amparado en aquel contrato, a un procedimiento administrativo aquejado de evidente vicio de invalidez. Razona el mismo en su escrito de apelación, coherentemente con lo alegado en demanda, que, producida una actuación administrativa de contenido asimilable, en cuanto a la extinción de derechos operada, a la de un proyecto reparcelatorio, tiene el mismo derecho a indemnización anudada a aquélla.

En este punto, del acta notarial relacionada en el punto quinto de la documental sistematizada en el precedente FJº 2º, tenemos que ha habido perturbación posesoria en el inmueble, y que el mismo ha sido en parte derribado, lo que, por cierto, constituye contravención de la obligación contractual, para ADIF, en tanto que subrogada en la posición de RENFE, de mantener al apelante en el pacífico disfrute del inmueble dado a ocupar a cambio de renta, habiendo ADIF dado por resuelto el contrato, suspendido la facturación de rentas asociadas a su goce, y negado obra rehabilitadora alguna del repetido inmueble (escritos de 1 de octubre de 2012 y 22 de marzo de 2013). De modo que, de hecho, y a resultas del procedimiento seguido, se ha privado al apelante del haz de facultades de uso y goce del objeto inmueble ocupado, extinguiéndose los derechos inmanentes a la figura contractual para el mismo. En suma, se ha esterilizado el contenido neurálgico y elemental del título contractual que habilitaba la ocupación del inmueble, de modo que, no habiendo el apelante recurrido en la instancia vía de hecho alguna, ni suplicado conforme a aquélla, sino la indemnización por extinción de su derecho de ocupación, nos es dable acceder al reconocimiento de situación jurídica individualizada en favor de aquél, consistente en la indemnización de los daños derivados de la anulación, frente a él, de un acto que ha venido a privarle del título de ocupación, con su haz de derechos y obligaciones.

En orden a la cuantificación del importe a reconocer en favor del apelante, privado de su título de ocupación, hemos de entrada de poner de manifiesto que el contrato que lo integraba no lo era de arrendamiento, sujeto a la disciplina de la LAU de 1964, régimen de prórroga forzosa incluido, en cuyo único marco tiene sentido la jurisprudencia invocada en la Memoria del expediente de capitalización de la diferencia de rentas por un período de diez años. Por el contrario, nos hallamos ante un contrato que daba derecho a ocupar el inmueble en tanto el ocupante fuera pensionista, y, a su deceso, a familiares convivientes y a su vez perceptores de pensión causada por aquél. No concurren en autos elementos con que valorar la extinción del título más allá de las compensaciones acogidas en la repetida Memoria, corregidas al alza en el curso del procedimiento, a resultas de la resolución de las alegaciones de los afectados incluidos en el mismo. Resolución, por cierto, que, atendidas alegaciones discrepantes, pudiendo tomarse como muestra las de la Sra. Mariola (folios 67 y ss. del expediente), ocupante con título de similar antigüedad al del apelante de inmueble de parecida extensión superficial, en cuanto al valor de la renta de mercado determinado en la ficha de valoración de la Memoria, y a la insuficientemente explicada modulación de la indemnización por razón del reconocimiento del derecho de realojo, vino a acceder a las cuantías propuestas por los distintos afectados, sustancialmente superiores a las inicialmente reconocidas, a cambio de la renuncia de éstos al derecho de realojo reconocido. De nuevo un manto de oscuridad se cierne sobre los criterios empleados en la determinación de las indemnizaciones a la sazón reconocidas a los distintos afectados, allí donde los sucesivos informes vienen a resolver tales alegaciones discrepantes con la fórmula estandarizada siguiente: "nogensmenys, atès que el particular determina una quantitat com a valoració de tots els seus drets i renúncia (sic) al reallotjament, es procedirà a determinar la raonabilitat de la indemnització sol.licitada". De modo que resulta imposible, más allá de la evidencia de obedecer la estimación de alegaciones al propósito de obtener el consenso de los afectados y pacificar la resolución del expediente, que incluso en este trance sorteará una más que merecida anulación íntegra, vislumbrar si aquélla responde a la reconsideración del diferencial



de rentas calculado, o a una suerte de compensación por renuncia al derecho de realojo que, por lo demás, tampoco tendría cobertura normativa alguna, ni siquiera asidero en los criterios de valoración reflejados en aquella Memoria, en que no se trataba sino de compensar en realidad la extinción de títulos de ocupación, modulándola en caso de efectivo ejercicio del derecho de realojo, por comparación entre las rentas del título extinguido y la de la vivienda en que se hubiera materializado aquél. Y realojo cuyos presupuestos el apelante no ha acreditado, ni reclama.

Así las cosas, no puede esta Sala más que tener por razonable y suficientemente motivada la cuantía reclamada por el apelante en concepto de extinción de su título, sin mejora alguna falta de razonamiento, ni de prueba en autos que solo a aquél incumbía, premio de afección incluido, más gastos de traslado, por importe de 105.358, 38 euros. Debidamente actualizada la anterior cuantía, conforme al interés legal del dinero, desde la fecha de la resolución de que deriva la extinción del título, asciende la misma a 125.180, 82 euros, habiendo de asumir su abono el **Ayuntamiento de Barcelona**, en tanto que titular de la competencia ejercida y responsable de los elementos sustantivos de su ejercicio (art. 15.2 de la Ley 30/92).

SÉPTIMO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional , no procede especial pronunciamiento en materia de costas.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

En atención a todo lo expuesto, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sección Tercera, ha decidido:

Primero. Estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Conrado contra sentencia de 13 de abril de 2015 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 9 de Barcelona , la cual se revoca.

Segundo. Estimar en parte el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación de Conrado , para reconocer al mismo el derecho a ser indemnizado por el **Ayuntamiento de Barcelona** en la cuantía de 125.180, 82 euros.

Tercero. No hacer especial pronunciamiento en materia de costas.

Contra esta sentencia cabe recurso de casación, conforme a los arts. 86 y ss. LJCA .

Así por esta nuestra sentencia, que será notificada a las partes, llevándose testimonio de la misma a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN. - Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Magistrado Ponente que en la misma se expresa, hallándose celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha. Doy fe.