



Roj: **STSJ CAT 8554/2018 - ECLI: ES:TSJCAT:2018:8554**

Id Cendoj: **08019330032018100626**

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

Sede: **Barcelona**

Sección: **3**

Fecha: **03/09/2018**

Nº de Recurso: **121/2016**

Nº de Resolución: **736/2018**

Procedimiento: **Recurso de apelación. Contencioso**

Ponente: **ISABEL HERNANDEZ PASCUAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA

### SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

#### Sección Tercera

#### ROLLO DE APELACIÓN DE SENTENCIA nº 121/2016

Recurso contencioso-administrativo número 561/2011

Juzgado de lo contencioso-administrativo número 6 de **Barcelona**

Parte apelante: Teodosio

Partes apeladas: **Ayuntamiento de Barcelona** y Junta de Compensación del Plan de Mejora Urbana del Sector 10 de la Modificación del PGM para la transformación urbanística de la Marina de la Zona Franca (Prat Vermell)

#### **SENTENCIA núm. 736**

Ilmos/a Sres/a Magistrados/a:

D. Manuel Táboas Bentanachs

D. Francisco López Vázquez

Dña. Isabel Hernández Pascual

**Barcelona**, tres de septiembre de dos mil dieciocho.

Visto por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, el rollo apelación arriba expresado, seguido a instancia del actor D. Teodosio, representado por la procuradora Dña. Carmen Fuentes Millán; siendo partes apeladas el **Ayuntamiento de Barcelona**, representado por el procurador D. Jesús Sanz López, y la Junta de Compensación del Plan de Mejora Urbana del Sector 10 de la Modificación del PGM para la transformación urbanística de la Marina de la Zona Franca (Prat Vermell), representada por el procurador D. Ivo Ranera Cahís.

En la tramitación de los presentes autos se han observado las prescripciones legales, siendo Ponente la Ilma Sra. Magistrada Doña Isabel Hernández Pascual.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

1º.- Por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 6 de **Barcelona** y en los autos 561/2011, se dictó Sentencia de fecha 3 de marzo de 2016, con el nº 54, cuyo Fallo es del siguiente tenor literal:

*"DISPONGO: Rechazar las excepciones de inadmisibilidad del presente recurso opuestas por las demandadas y desestimar el presente recurso ordinario interpuesto por Teodosio contra **AYUNTAMIENTO DE BARCELONA** en el que ha comparecido en calidad de codemandada la **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN DE MEJORA URBANA DEL SECTOR 10 DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM**, sin imposición de costas procesales".*



2º.- En la vía del recurso de apelación, recibidas las actuaciones correspondientes y habiendo comparecido la parte apelante finalmente se señaló día y hora para votación y fallo.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El recurso de apelación interpuesto a nombre del actor, D. Teodosio, tiene por objeto la pretensión de revocación de la sentencia apelada, y anulación del proyecto de reparcelación impugnado en los términos que resultan del dictamen del perito de designación judicial, y con exclusión de los gastos de derribo e indemnización de la antigua fábrica Miniwatt-Barayo.

**SEGUNDO.-** La parte actora peticionó en su demanda la anulación del acuerdo recurrido, de la Comisión de Gobierno del **Ayuntamiento de Barcelona**, de 9 de marzo de 2011, de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del Sector 10, Marina de la Zona Franca (Prat Vermell), y los siguientes pronunciamientos:

Que se ordene la supresión de las partidas correspondientes a los gastos de urbanización del coste del derribo de las edificaciones de la fábrica Miniwatt-Barayo y la indemnización por sus edificaciones inexistentes.

Que se ordene la supresión del requerimiento de dar cumplimiento a la obligación de realizar una auditoría relativa a la contaminación de los terrenos, así como de la asunción por parte de la Junta de Compensación de cualquier otra obligación dimanante de la descontaminación de suelos.

Que se declare el derecho del actor a que la adjudicación de aprovechamiento sea sustituida por una indemnización en metálico.

Que se reconozca que los derechos del actor ascienden a la cuantía de 695.047'68 euros, o, subsidiariamente, al aprovechamiento urbanístico equivalente, ordenando lo conducente para la plena efectividad de tal reconocimiento.

La sentencia apelada se remite, con transcripción de sus fundamentos, a la sentencia del Juzgado Contencioso-administrativo número 13 de **Barcelona**, dictada el 10 de junio de 2014, en autos de recurso ordinario número 562/2011, en la que se atendieron y resolvieron cuestiones análogas a las que se plantearon en la demanda, y que, como la expresada sentencia, ofrece las siguientes razones como fundamento de la desestimación del recurso contencioso-administrativo:

*"Los gastos derivados de la desaparición de la antigua fábrica Miniwatt-Barayo por motivos de incompatibilidad urbanística, podían ser incorporados al proyecto de reparcelación en méritos de lo que disponen en sede de gestión urbanística y de reparcelación los artículos 102.1 b) y 126.1 f) del Texto Refundido de 2010, de la Ley de Urbanismo (TRLU) a propósito de las edificaciones que no pueden conservarse y que se debe valorar con independencia del suelo para satisfacer su importe a los respectivos propietarios, con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización. Como también procederá reconocer esta misma calificación a los correspondientes gastos de derribo en méritos del artículo 120.1 a) del TRLU (obras de urbanización propiamente dichas)" - f.j. 3º.*

El artículo 126.1 d) del TRLU, *"se trata de un precepto que supedita el derecho de sustitución del propietario (de sustitución de aprovechamiento o suelo por dinero) a que la cuantía de los derechos que se le hubieran adjudicado no llegue al 15% de la parcela mínima edificable. De no ser este el caso, es criterio unánime y reiterado de nuestros Tribunales el de considerar que devendrá discrecional de la Administración actuante el decidir si opta entre el proindiviso o la indemnización sustitutoria (por todas, ver las sentencias de 20 de febrero y de 24 de abril de 2009, y de 23 de septiembre de 2010, dictadas por la Sección 3ª de nuestra Sala territorial en las actuaciones núm. 208/2008 FJ 2, 89/2009, FJ 2E).*

*Y en el supuesto que ahora nos ocupa, nos consta que al actor se le adjudicaron unidades de valor (264'57) que superan con exceso las que vendrían a representar el 15% (183'89) de la parcela mínima" - f.j. 5º.*

**TERCERO.-** El proyecto de reparcelación fue aprobado inicialmente por resolución de la concejal del Área de Urbanismo, por delegación de la alcaldía, de 7 de septiembre de 2010, por lo que, de conformidad con la disposición transitoria 6ª del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, se rige por éste Texto Refundido, así como por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, de aprobación del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

**CUARTO.-** La parte apelante pretende la revocación de la sentencia apelada, por lo que hace a la desestimación de su recurso contencioso-administrativo en relación con la inclusión en el proyecto de reparcelación, como gastos de urbanización, de la indemnización de 662.052'61 euros por el derribo de los edificios de la antigua fábrica Miniwat-Barayo, y de 10.038.176'36 euros por el valor de las edificaciones derribadas de esa fábrica,



pidiendo que se anule dicho acuerdo por lo que hace a ese particular, dejando sin efecto la inclusión de las referidas partidas en la cuenta de liquidación de la reparcelación.

La sentencia apelada consideró que se podía incluir esos gastos en el proyecto de reparcelación por aplicación de los artículos 120.1 b) y 126.1 f) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto.

Las partes apeladas, **Ayuntamiento de Barcelona** y Junta de Compensación del Sector 10 de la Marina de la Zona Franca (Prat Vermell), sostienen que esos gastos deben ir a cargo de la comunidad de la reparcelación, ya que se realizaron con posterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual del Plan General Metropolitano, el 8 de junio de 2005 (BOPB de 11 de junio de 2005), y que tanto los Estatutos y Bases de constitución de la Junta de Compensación, en su base 6ª, como el Plan de Mejora Urbana del Sector 10 de la Marina de la Zona Franca, que no fueron impugnados directamente por la actora, prevén esos gastos como imputables a la comunidad de la reparcelación.

No se cuestiona que las facturas de derribo de las edificaciones de esa fábrica sean de fechas 24 de abril de 2006, 23 de mayo de 2006, 23 de junio de 2006 y 30 de septiembre de 2006, por un importe de 662.052'61 euros, ni que las obras se hubieran realizado efectivamente en esas fechas, o con anterioridad.

La Modificación del Plan General Metropolitano para la transformación urbanística de la Marina de la Zona Franca de **Barcelona** fue aprobada definitivamente por acuerdo de 1 de junio de 2006, publicado en el DOGC número 4741, de 17 de octubre de 2006.

La Modificación del Plan de Mejora Urbana del Sector 10 de la Marina de la Zona Franca fue aprobada el 23 de julio de 2010 y publicado en el BOPB de 25 de agosto de 2010.

Los Estatutos y Bases de actuación para la constitución de la Junta de Compensación de ese Sector fueron aprobados el 12 de noviembre de 2008, por acuerdo publicado en el BOPB núm. 20, de 23 de enero de 2009.

El artículo 14.3 del Plan de Mejora Urbana, en el que fundamentan su pretensión las apelantes, dispone:

*"La comunidad reparcelatoria tendrá que asumir aquellas cargas de urbanización del sector que se hayan ejecutado con carácter anticipado, entre las que se incluye el derribo de construcciones existentes que resulten incompatibles con la nueva ordenación. En consecuencia, el coste de estos derribos y de la indemnización por el valor de las construcciones derribadas, siempre que consten debidamente acreditados, formará parte de los gastos de urbanización repercutibles al conjunto de la comunidad reparcelatoria".*

Dispone el artículo 120.1 b) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, que *"los gastos de urbanización a cargo de las personas propietarias comprenden los conceptos siguientes: ...b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y la destrucción de plantaciones, de obras y de instalaciones que sean exigidos para la ejecución de los planes, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de suelo"*.

Con arreglo a este último precepto, sólo van a cargo de la reparcelación las indemnizaciones por derribo exigibles para la ejecución de los planes.

En este caso, la Modificación puntual del Plan General Metropolitano para la transformación urbanística de la Marina de la Zona Franca no se publicó en el DOGC hasta el 17 de octubre de 2006, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, hasta esa fecha la Modificación no era ejecutiva, ni, en consecuencia, era exigible el derribo de las edificaciones incompatibles con la ejecución del plan.

El artículo 14.3 del Plan de Mejora Urbana dispone que *"la comunidad reparcelatoria tendrá que asumir aquellas cargas de urbanización del sector que se hayan ejecutado con carácter anticipado"*, lo que excluye todos los gastos anticipados que no sean cargas de urbanización del sector, ya que le atribuye todas las cargas del sector, sean anticipadas o no, pero siempre que éste deba asumirlas como tales cargas, y, entre éstas, por lo ya explicado, únicamente pueden incluirse las indemnizaciones por derribos exigibles para la ejecución del plan, tal como se recoge en el mismo artículo 14.3, que se refiere literalmente a los gastos de *"derribo de construcciones existentes que resulten incompatibles con la nueva ordenación"*, entre los que no pueden computarse los gastos del derribo de la fábrica Miniwat-Barayo, en atención a que no eran exigibles, por falta de ejecutividad del planeamiento, a la fecha en la que se realizó el derribo de sus edificaciones.

En cualquier caso, esto es, aún en la hipótesis de que fuera admisible otra interpretación, ésta no sería aplicable por virtud de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, según el cual, los Jueces y Tribunales no aplicarán los reglamentos o cualquier otra disposición contrarios a la Constitución, a la ley o al principio de jerarquía normativa, y la imposición a la comunidad reparcelatoria de las indemnizaciones por



derribos no exigidos por el planeamiento vulneraría el artículo 120.1 a) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo.

En la base 6ª de los Estatutos y Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación del Sector 10 de la Marina de la Zona Franca, bajo el título "*criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que tengan que ser derribadas*", se dispuso:

*"...En este sentido, también constituirán gasto de urbanización imputable a la comunidad reparcelatoria, la indemnización de las edificaciones e instalaciones que, por el hecho de estar desocupadas, han sido derribadas por sus propietarios por razón de seguridad y salubridad y para evitar ocupaciones no consentidas".*

Las Bases de actuación de las juntas de compensación pueden incluir "*criterios del proyecto de reparcelación, cuando no sean los previstos en la Ley de Urbanismo y este Reglamento, y se establezcan por acuerdo de todas las personas propietarias del polígono de actuación urbanísticas*", así como "*criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que se tengan que derribar*", entre otros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 198.1 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, de aprobación del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

La Base sexta se extralimita claramente del ámbito competencial que le confiere el citado precepto, regulando criterios establecidos por la Ley, concretamente en su artículo 120. 1 b), con arreglo al cual los gastos de urbanización a cargo de las personas propietarias comprenden "*las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y la destrucción de plantaciones, de obras y de instalaciones que sean exigidos para la ejecución del plan*".

En las Bases de Actuación pueden fijarse los criterios de valoración de las edificaciones a derribar, pero en ellas no puede predeterminarse el contenido del instrumento de gestión, toda vez que tal determinación corresponde al mismo proyecto de reparcelación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 124.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, en cuyo artículo 120.1 se recogen los gastos de urbanización que deben asumir los propietarios, entre los que se incluyen, como se ha dicho, las indemnizaciones por derribos exigidos por el planeamiento, pero no las de los derribos no exigidos por el planeamiento por ser anteriores a su ejecutividad.

De los citados preceptos resulta que la obligación de las personas propietarias de asumir los gastos de urbanización puede derivar de la Ley y del Reglamento, o de la voluntad unánime de los propietarios respecto de criterios no previstos ni en la Ley ni en el Reglamento, por lo que tal obligación puede tener por causa la ley en un sentido amplio o el consentimiento de los propietarios, y, consecuentemente, no puede imponérseles en el proyecto de reparcelación, por virtud de las bases de actuación de la Junta de Compensación, una obligación de asunción de gastos que no venga impuesta por la ley, ni por la voluntad unánime de los mismo respecto de criterios no previstos en la Ley ni el Reglamento.

La sexta de las Bases de Actuación versa sobre un criterio expresamente contemplado y regulado en el artículo 120. 1 a) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, y respecto del cual no consta que se haya producido el acuerdo unánime de las personas propietarias de la reparcelación para asumir la obligación de indemnizar gastos que no sean propios de la reparcelación, como en el caso que nos ocupa, de asunción de los gastos de derribo y del valor de reposición de las edificaciones derribadas antes de la ejecutividad de la modificación del planeamiento.

Por ello, las Bases de Actuación no pueden tener eficacia vinculante respecto del proyecto de reparcelación para incluir y aprobar en el mismo, como gastos de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación, otros distintos de los previstos a tal efecto por el artículo 120.1 a) del Decreto Legislativo 1/2010.

Procede, en consecuencia, estimar el recurso de apelación respecto de la inclusión de la indemnización por las edificaciones de Miniwatt-Barayo y de los gastos de derribo de esas edificaciones como gastos de urbanización, por lo que deberá procederse a la correspondiente modificación del proyecto de reparcelación para descontar tales gastos de urbanización.

**QUINTO.-** En la demanda, la parte actora pidió el pago de una indemnización en metálico en lugar de la adjudicación de un porcentaje en una comunidad en proindiviso, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 126.1 d) del Decreto legislativo 1/2010, de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña.

La sentencia desestimó esa pretensión, en atención a que la cuantía de los derechos que le fueron adjudicados superaban en exceso el 15% de la parcela mínima edificable, supuesto en el que queda a discrecionalidad de la Administración decidir si opta entre la adjudicación de un proindiviso o la indemnización sustitutoria en metálico, y, por ello, consideró que la pretensión de valoración correcta de sus derechos había "*perdido*

*buena parte de su virtualidad*", a lo que añadió que *"el valor intrínseco de los terrenos deviene irrelevante"*, en atención a lo dispuesto en el artículo 126 1 a) del TRLU, según el cual, los derechos de los propietarios serán proporcionales a la *"superficie"* de las fincas aportadas.

En la apelación la parte actora, apoyándose en el dictamen del perito arquitecto de designación judicial, reclama una indemnización de 156.121'60 euros, además de la adjudicación en proindiviso de la finca de resultado número 12, con un 4'9% de participación, aprobada a su favor en el proyecto de reparcelación impugnado; y, caso de que se acceda a sustituir la adjudicación de un proindiviso por una indemnización en metálico, que se le satisfaga la indemnización por importe de 340.716'11 euros.

En primer lugar, resulta obligado confirmar los argumentos de la sentencia apelada y desestimar el recurso de apelación por lo que hace a esa última pretensión, reformulada en la apelación como subsidiaria, en atención a lo dispuesto en el artículo 126.1 a) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, conforme al cual, el derecho de las personas propietarias, si no hay acuerdo unánime, es proporcional a la superficie de las fincas originarias respectivas, y, por tanto, no resulta determinado por el valor del terreno aportado, como pretende la apelante.

No siendo su derecho inferior al 15% de la parcela mínima, ni resultando, por ello, obligado señalar a su favor una indemnización en metálico, debe estarse a lo que se dijo en la sentencia apelada, en el sentido de que, en este caso, *"la opción no es de los propietarios, por lo que tampoco puede estimarse el recurso en este punto"*, no habiéndose presentado prueba sobre la irracionalidad o arbitrariedad de la decisión de adjudicarle un proindiviso en lugar de una indemnización en metálico, cuya sustitución, por lo expuesto, no era obligada.

Por otra parte, en la apelación, la parte actora, sobre la base del dictamen pericial, modifica su pretensión, formulando como principal la de mantenimiento de la adjudicación del proindiviso, pero con una indemnización complementaria por defecto de adjudicación, al amparo de lo dispuesto en el artículo 126. 1 e) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, con arreglo al cual, *"las diferencias de adjudicación tienen que ser objeto de compensación económica entre las personas interesadas, cuyo valor debe fijarse atendiéndose al precio de las parcelas resultantes que les habrían correspondido si la adjudicación hubiera sido posible"*.

Se trata de una pretensión novedosa, introducida en la apelación, sobre la cual no es posible resolver en apelación por razones de congruencia, por exceder de lo que ha sido el objeto del recurso contencioso-administrativo.

Para valorar el precio de la parcela que le hubiera correspondido, el perito de designación judicial toma en consideración los gastos de urbanización determinados en el mismo dictamen, en el que se reduce a 16.889.020 euros el importe de los gastos por obras de urbanización correspondientes al Plan Especial de Infraestructuras, contabilizados en el proyecto de reparcelación por un importe de 20.744.814 euros; y ello por considerar que no debe ir a cargo de la comunidad reparcelatoria la parte correspondiente al Sector 10 de la Marina de la Zona Franca de los gastos del Depósito anti-DSU y de las infraestructuras del transportes. En los estrictos términos en los que se planteó el debate en primera instancia, a los que debe ajustarse por congruencia esta sentencia, el proyecto de reparcelación no puede anularse, por lo que hace a las previsiones de esos gastos a cargo de la comunidad reparcelatoria, toda vez que, como se comprobará examinando el escrito de demanda, en ningún momento se cuestiona la procedencia de los mismos, a diferencia de las indemnizaciones y gastos por el derribo de las edificaciones de Miniwatt-Barayo, cuya exclusión se pide expresamente; por lo que tampoco podría aceptarse el valor del suelo determinado en el dictamen sobre la base de una reducción de gastos de urbanización improcedente, por no haber sido impugnados, y ello sin perjuicio de lo que se resuelva en la modificación del proyecto de reparcelación que deberá aprobarse en ejecución de esta sentencia por la exclusión de los gastos por derribo de las edificaciones de Miniwatt-Barayo.

**SIXTO.-** La parte actora-apelante pretende igualmente que se incremente la cuantía de la indemnización que se le reconoció, por importe de 148.707'66 euros, en el proyecto de reparcelación por el derribo, en ejecución del planeamiento, de la edificación que tenía en la finca aportada; tomando en consideración a tal efecto el dictamen del perito arquitecto designado judicialmente, que la valoró en 324.653'72 euros (340.886'41 euros, incluido el 5% por premio de afección).

Respecto de esta pretensión, y en congruencia con la demanda, a la parte apelante no se le podrá reconocer una indemnización por derribo de la construcción que exceda de la reclamada en la demanda por importe de 280.012'92 euros (sin el 5% por premio de afección).

La sentencia de apelación, reconociendo mayor credibilidad al informe técnico del proyecto de reparcelación que al informe pericial de parte, e incluso que al dictamen del perito judicial, dio por bueno el valor de reposición de la edificación que se determinó en la ficha correspondiente de la finca aportada por la actora, número NUM000 , que tomó en consideración un coste de construcción de 1.143'21 euros/m<sup>2</sup>, y uno de reposición



de 594'47 euros/m<sup>2</sup>, por la aplicación de un coeficiente de antigüedad de 0.52 y otro de conservación de 1, para una superficie construida de 238'24 m<sup>2</sup>; mientras que el dictamen del perito de designación judicial aplica el coste de construcción previsto en el Boletín Económico de la Construcción del tercer trimestre de 2010, para una vivienda unifamiliar de calidad alta, de 1.252'43 euros, añadiéndole un 9'5% por gastos de proyecto y licencias de obras, con un valor final de 1.371'41 euros/m<sup>2</sup>, y aplicándole un coeficiente por antigüedad de 0.92, en atención a obras realizadas en 2002 y 2003, a lo que finalmente suma una indemnización aparte de 24.066'79 euros por derribo del patio-terraza.

Por consiguiente, la cuestión entre partes se centra en la tipología de la edificación, su antigüedad, y la valoración separada del patio-terraza.

Al proyecto de reparcelación impugnado, aprobado inicialmente el 7 de septiembre de 2010, le es de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley del Suelo, vigente a esa fecha, y cuya Disposición Transitoria tercera, apartado 3º, establece que *"mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya"*.

El artículo 18.1 de la Orden ECO/805/2003, dispone que *"para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumaran las siguientes inversiones: ...b) El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación..."* El apartado 3 del mismo artículo dispone que *"el coste de la edificación o de las obras de rehabilitación será el coste de la construcción por contrata"*, y *"se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor"*.

Por lo que hace a la tipología de la edificación, el perito de designación judicial incluye la de la actora en la categoría de vivienda unifamiliar de calidad media alta, con un valor de construcción total de 1.371'41 euros, y ello después de reconocer que el demandante solicita que se le aplique el coste unitario de construcción de 1.194'12 euros, correspondiente a una casa de renta normal entre medianeras del Boletín Económico de la Construcción del tercer trimestre de 2010, al que, por razones de congruencia, habrá que ajustarse.

Con arreglo al mismo dictamen, a ese valor de coste habrá que descontar el correspondiente al ascensor y al agua caliente sanitaria con aporte solar, de los que no dispone la edificación, quedando reducido a 1.139'82 euros/m<sup>2</sup>.

Por lo que hace al factor de corrección por antigüedad, el artículo 19 2 a) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, dispone que *"la depreciación física de la edificación se calculará por alguno de estos procedimientos: a) Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación. En el caso de que atribuyera diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de la construcción del edificio la justificación desglosará cada una de ellas."*

Con los documentos del **Ayuntamiento**, dándose por enterado de las obras propuestas por la actora en años 2002 y 2003, y las facturas también aportadas por la actora, así como por la inspección directa y personal del perito, de la que dejó testimonio en el dictamen mediante fotografías de las distintas piezas de la edificación, dicho perito calcula que un 45'68% de la obra es de origen, fechada su construcción en 1951, y el otro 54'32% puede datarse en 2002-2003, fijando el coeficiente de antigüedad en 0.92.

En el desglose de obras por fecha de realización que aparece en el dictamen, aquellas referidas a elementos estructurales de la edificación, tales como movimientos de tierras, saneamiento horizontal, cimentación, estructuras, albañilería, cubiertas, y otras se datan a la fecha la construcción original, 1951; por lo que, si bien respecto de los acabados e instalaciones se le puede reconocer una antigüedad de entre 8 y 9 años, que justificaría el coeficiente aplicado por el perito de 0.92, no ocurre lo mismo con las de estructura de la edificación que hay que datar en 1951, a la que le correspondería el coeficiente aplicado en la ficha del proyecto de reparcelación de 0.52; por lo que, a falta de la determinación del coeficiente aplicable en atención a la diferente antigüedad de la estructura y los acabados, procede fijarla en la media de ambas, y, por tanto, en un 0.72.

Según el dictamen, los elementos valorados como patio-terraza en el informe pericial de parte, emitido por el arquitecto D. Faustino, *"son independientes de la edificación y no están contabilizados en la superficie de 238'24 m<sup>2</sup> de la construcción, excepto el recrecido de las paredes perimetrales de la cubierta que si se han de considerar incluidas"*, pero no se presenta prueba topográfica que acredite esa afirmación, por lo que no puede tenerse por desvirtuada la ficha correspondiente de la finca aportada número NUM000, con arreglo a la cual,



la superficie construida total era de 238'24 m<sup>2</sup>, ni por ello, el derribo del patio-terraza puede indemnizarse separadamente de la edificación.

En consecuencia, la indemnización procedente por derribo de la edificación sería de 195.516'51 euros (1.139'82 euros/m<sup>2</sup> x 0.72 x 238'24 m<sup>2</sup>), a la que deberá añadirse el 5% por premio de afección (9.775'82 euros), con un total de 205.292'33 euros; la cual debe actualizarse a la fecha de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, el 9 de marzo de 2011, desde la fecha de la aprobación inicial, el 7 de septiembre de 2010, por el transcurso de más de seis meses y de acuerdo con el interés legal del dinero, de conformidad con el artículo 131.1 del Reglamento de la Ley de Urbanismo, con un montante total de 4.139'59 euros de intereses [al 4%, 184 días], debiéndose, en consecuencia, fijar una indemnización total a favor de la apelante-actora de 209.431'92 euros, más el interés legal del dinero de esa suma desde la fecha de la sentencia apelada.

**SÉPTIMO.-** A los efectos de lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 1998, no procede la condena al pago de las costas de la apelación.

## FALLAMOS

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

**1º) ESTIMAREN PARTE** el recurso de apelación interpuesto a nombre de D. Teodosio , contra la Sentencia arriba indicada del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 6 de **Barcelona**, dictada en autos de recurso ordinario número 561/2011, y **REVOCAR EN PARTE** la expresada sentencia.

**2º) ESTIMAR EN PARTE** el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la expresada, contra el acuerdo de la Comisión del Gobierno del **Ayuntamiento de Barcelona**, de 9 de marzo de 2011, en el que se aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación del polígono de actuación urbanística del Plan de Mejora Urbana del sector 10, de la Modificación del PGM para la transformación urbanística de la Maria de la Zona Franca y Prat Vermell; **ANULAR EN PARTE** dicho acuerdo; y mandar al **Ayuntamiento de Barcelona** que satisfaga al apelante D. Teodosio una **indemnización de 209.431'92 euros**, en concepto de indemnización por derribo de una edificación en ejecución del planeamiento urbanístico, incluido el 5% por premio de afección, actualizada a la fecha del acuerdo impugnado, a cuya suma deberá imputarse la cantidad que ya haya recibido en pago la apelante, y a la que deberá añadirse **el interés legal del dinero desde la fecha de la sentencia apelada**, debiendo satisfacer la cantidad adecuada en el **plazo de tres meses** a contar desde la notificación de esta sentencia al procurador del **Ayuntamiento de Barcelona**, transcurrido el cual, deberá incrementarse el **interés legal del dinero en dos puntos**, todo ello sin perjuicio que el **Ayuntamiento** repercuta a la Junta de Compensación lo pagado a la apelante en ejecución de esta sentencia .

**3º)** Sin condena al pago de las costas causadas en primera instancia y en apelación.

Firme que sea la presente a los efectos del artículo 107.2 de nuestra Ley Jurisdiccional publíquese por el **Ayuntamiento de Barcelona** la parte dispositiva de la presente Sentencia en el Diario Oficial donde se publicó la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de autos. Cúrsese el correspondiente oficio a dicho **Ayuntamiento** con acuse de recibo para que en el plazo de un mes desde la recepción del mismo haga constar en los presentes autos la publicación ordenada.

Con certificación de la misma y atento oficio en orden a la ejecución de lo resuelto, procédase a la devolución al Juzgado de procedencia de las actuaciones recibidas.

Hágase saber a las partes que la presente Sentencia no es firme.

Contra la misma podrá interponerse recurso de casación, que deberá prepararse ante ésta nuestra Sala y Sección en un plazo máximo de treinta días hábiles a contar desde el siguiente hábil al de la recepción de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 86 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa (LJCA), modificada en por la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio.

Cuando pretenda fundarse en la infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea, el recurso de casación irá dirigido a la Sala 3ª del Tribunal Supremo, y su preparación deberá atenerse a lo dispuesto en el art. 89.2 LJCA.

Asimismo, cuando pretenda fundarse en normas emanadas de la Comunidad Autónoma, deberá estarse a lo establecidos en los Autos de 10 de mayo de 2017, de la Sección de Casación del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, dictados en recurso de casación 3/2017 y 8/2017, entre otros.



A los anteriores efectos, deberá tenerse presente el Acuerdo de 19 de mayo de 2016, del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, de fijación de reglas sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación (BOE nº 162, de 6 de julio de 2016).

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada la anterior sentencia por la Iltra. Sra. Magistrada Ponente, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su pronunciamiento. Doy fe.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ