



Roj: **STSJ CAT 7134/2018 - ECLI: ES:TSJCAT:2018:7134**

Id Cendoj: **08019330032018100556**

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

Sede: **Barcelona**

Sección: **3**

Fecha: **26/07/2018**

Nº de Recurso: **327/2015**

Nº de Resolución: **722/2018**

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 327/2015

Recurso contencioso-administrativo número 554/2011

Juzgado de lo contencioso-administrativo número 17 de **Barcelona**

Parte apelante: Iglesia Cristiana Evangélica del Dios Vivo

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)

#### **S E N T E N C I A** núm. 722

Ilmos/a Sres/a Magistrados/a:

D. Manuel Táboas Bentanachs

D. Francisco López Vázquez

Dña. Isabel Hernández Pascual

**Barcelona**, veintiséis de julio 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 de la Iglesia Cristiana Evangélica del Dios Vivo, en su cualidad de parte apelante, 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 17 de **Barcelona** y en los autos 554/2011, se dictó Sentencia de fecha 13 de mayo de 2015, con el nº 159, cuyo Fallo es del siguiente tenor literal:

*"DESESTIMO las causas de inadmisión alegadas por la Junta de Compensación.*

*DESESTIMO la demanda interpuesta por la Iglesia Cristiana Evangélica del Dios Vivo, contra el acuerdo de la Comisión de Gobierno del **Ayuntamiento de Barcelona** de 9 de marzo de 2011, publicado en el BOP de 19 de*



agosto de 2011, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación, modalidad compensación, del polígono de actuación urbanística del Sector núm. 10 de la Modificación del PGM para la Transformación Urbanística de la Marina de la Zona Franca.

Sin hacer expresa imposición de costas".

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 de la Iglesia Cristiana Evangélica del Dios Vivo tiene por objeto la pretensión de revocación de la sentencia apelada, en relación con las pretensiones de la demanda esa parte que fueron desestimadas, declarando que procede anular el 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 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), y, en consecuencia:

Solicitando que se resuelva conforme a los hechos que a criterio de esa parte han resultado acreditados, que se le reconozca una indemnización de 545.991'80 euros, más el 5% como premio de afección, por el valor del suelo de la finca que aportó a la reparcelación, en sustitución de la adjudicación de una parcela de resultado en proindiviso.

Se le reconozca el derecho a ser indemnizada por el derribo del edificio construido en la finca aportada a la reparcelación, en la cuantía fijada en el dictamen de la perito de designación judicial, por importe de 335.443'02 euros, más el 5% como premio de afección.

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

Se declare el derecho de la apelante a la reubicación o realojo de la actividad de culto desempeñada por esa parte en el mismo sector y en un local de análogas características, superficie y dimensiones al actual.

Se reconozca y se declare el derecho de realojo de los ocupantes legales y residentes habituales de las viviendas de la edificación que esa parte tenía en la finca aportada.

**SEGUNDO.-** 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.

**TERCERO.-** En la demanda, como se ha dicho, se pidió el pago de una indemnización en metálico en lugar de la adjudicación de un porcentaje en una comunidad 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 *"no puede entenderse que exista un derecho a opción entre indemnización o adjudicación en proindiviso a favor de los afectados sino que por el contrario se trata de una opción discrecional que genera la administración en el marco del proyecto de reparcelación. En la memoria del proyecto de reparcelación se establece el 15% de la parcela mínima en 183'89 unidades de valor y los propietarios cuyos derechos sean inferiores a dicha cantidad perciben una compensación económica sustitutoria. Las unidades de valor que corresponde a la actora son 338'28 y en consecuencia supera las unidades de valor mínimas bajo las cuales sí tendría derecho a una compensación económica"*, añadiendo que *"la previsión hipotética de que la comunidad resultante pueda ser ingobernable no es un argumento que pueda utilizarse en contra del artículo 126.1 d) del TRLU. Se trata de una mera hipótesis que como muy bien resulte la sentencia dictada por el Juzgado 12 se soluciona [con] la aplicación de las normas del Código Civil de Cataluña"*.

Resulta obligado confirmar los argumentos de la sentencia apelada y desestimar el recurso de apelación por lo que hace a esa pretensión, 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.

Por otra parte, esa parte no cuestionó el porcentaje de participación que le correspondía en función de la finca aportada, la valoración de la finca de resultado, ni la correspondencia con ese porcentaje de la participación que



le fue adjudicada en la comunidad en proindiviso de la finca de resultado; por lo que, no habiéndose alegado ni acreditado que su derecho sea inferior al 15% de la parcela mínima, y que, por ello, proceda señalar a su favor una indemnización en metálico, no cabe reconocerle esa indemnización, de conformidad con lo expresado en la sentencia apelada.

Además, procedería igualmente la desestimación del recurso de apelación, toda vez que, en su caso, la indemnización en metálico en sustitución de la adjudicación de una finca de resultado, debería determinarse con arreglo *"al precio de las parcelas resultantes que les habrían correspondido si la adjudicación hubiera sido posible"*, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 126.1 e) del citado Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, y no con arreglo al valor de las fincas aportadas, como se pretende, tan insistente como indebidamente, por la parte apelante.

**CUARTO.-** La parte actora-apelante también pretende que se le reconozca una indemnización por el derribo, en ejecución del planeamiento, de la edificación que tenía en la finca aportada, por el importe determinado en el dictamen pericial de la arquitecta de designación judicial, de 335.443'02 euros, más el 5% por premio de afección; alegando la incoherencia de la sentencia, que después de declarar que. *" a los peritos insaculados se les debe presuponer una mayor independencia y objetividad que a los propuestos por las partes"*, y que *"hay que estar a lo indicado por el perito judicial y llegar a la conclusión coincidente con la de la señora Catalina [perito designado judicialmente]."*; resuelve desestimar la pretensión relativa a la mayor indemnización por el derribo de la edificación, en términos que la apelante considera que no le dan adecuada respuesta, incurriendo en incongruencia omisiva.

No cabe apreciar tal incongruencia, pues en la sentencia se considera irrelevante el dictamen pericial, respecto de la mayor indemnización por derribo de la edificación, por las razones expresadas en el f.j. 6º, en el que se desestima la pretensión de indemnización en metálico en sustitución de la adjudicación de una parcela de resultado en proindiviso, dando respuesta a la pretensión actora, aunque ésta pueda considerarla disconforme a derecho, por inaplicación del artículo 126 1 f) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, en el que se fundamenta esa parte, con arreglo al cual *"las plantaciones, las obras, las edificaciones, las instalaciones y las mejoras que no se puedan conservar se valoran con independencia del suelo, y se debe satisfacer el importe a las personas propietarias interesadas con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización"*, y ello con independencia del derecho a la adjudicación de una parcela de resultado, o de la sustitución de la adjudicación por una indemnización en metálico, la cual, en este caso, si fue desestimada en el referido f.j. 6º de la sentencia apelada.

Por la apelada codemandada se impugnó el recurso de apelación, argumentando que la apelante no cuestionaba los fundamentos de la sentencia, lo que, por lo ya expuesto, debe rechazarse, pues se alegó incongruencia omisiva e incoherencia de la sentencia, en la que se declara que debe prevalecer el dictamen de la perito de designación judicial respecto de los otros informes técnicos, y, sin embargo, no estima acreditado el mayor valor de la construcción determinado en el dictamen pericial.

La controversia en relación con la valoración de la edificación se presenta respecto de varios aspectos del dictamen pericial, y, en concreto, en relación con la tipología de la edificación señalada por la perito que la clasifica como edificación plurifamiliar en lugar de unifamiliar aislada; en relación con el factor corrección de antigüedad de esa edificación, y, finalmente, en relación con la superficie construida evaluable, que en el dictamen se extiende a un patio de 47'52 m2, según aclaraciones al dictamen.

En cuanto a la tipología, el dictamen comienza diciendo que *"el edificio está destinado a uso mixto de servicio religioso en la planta baja, y dos viviendas en las plantas primera y segunda"*, por lo que, a falta de otra prueba técnica contradictoria sobre las características de la edificación, debe tenerse por acreditado, y, por tanto, aceptar que el edificio encaja en la tipología plurifamiliar, compuesto por local en planta baja, y dos viviendas separadas en las plantas superiores, lo que no puede cuestionarse ya que en la descripción de esas viviendas se incluyen todas las habitaciones y servicios propios de una vivienda, disponiendo de salón-comedor, cocina, baños y dormitorios en ambos pisos.

La tipología se discute en relación con la contemplada por el boletín empleado en el dictamen para la valoración de la construcción, toda vez que los valores por m2 construido varían de uno a otro, debiéndose aceptar, por lo dicho, el correspondiente a la tipología plurifamiliar, que es el utilizado por la perito, que explica en el apartado correspondiente - página 21 del dictamen -, contrariamente a lo argumentado por la codemandada, que *"los precios de construcción se han obtenido como media usual de acuerdo con las diferentes publicaciones sobre los precios de la construcción, como son, BEC (Boletín Económico de la Construcción), EMEDOS, CONSTRUC, etc., y según los que constan en dichas publicaciones en la fecha de 3er trimestre del año 2010"*, aclarando que *"los precios constructivos adoptados por esta perito son una media ponderada y redondeada de los que constan*



en las publicaciones más usuales, y también basado en la experiencia propia en materia de edificación", fijando el coste de reposición neto en 811'61 euros/m<sup>2</sup>, que en aclaraciones al dictamen lo aumentó a 825'65 euros/m<sup>2</sup>, por las razones expresadas al responder a las mismas.

Otro factor en discordia es la antigüedad de la edificación a considerar para su valoración, alegándose por las apeladas que el edificio se construyó en 1980, y que, por tanto, no puede valorarse como si se hubiera construido en 2004, fecha a la que también hace referencia el dictamen pericial, remitiéndose para impugnar el recurso de apelación al artículo 4 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, con arreglo al cual, antigüedad "es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración", alegando que no consta una rehabilitación integral del edificio en 2004.

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".

Con arreglo al artículo 19.2 de la citada Orden ECO/805/2003, "la depreciación física de la edificación se calculará por alguno de estos tres 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 de edificio la justificación desglosará cada una de ellas".

En el dictamen se explica que "se aprecian reformas respecto a los de origen, como son los baños y cocinas, pavimentos de baños, cocinas y capilla, revestimientos de baños y cocinas, pintura, carpintería exterior e interior", añadiendo que "existen elementos constructivos de origen que se han mantenido, como son todo el pavimento de terrazo en plantas piso y escaleras, y así mismo, la edificación en su cimentación, estructura, cubierta y fachadas no se ha modificado, es decir que estos elementos constructivos son los de origen", y que "la rehabilitación pues, es únicamente de acabados, sin intervenir en otros elementos constructivos". La perito da su razón de conocimiento sobre este extremo, al decir que "las reformas y mejoras que se describen son las observadas in situ, no disponiendo de documentación que acredite otras no visibles, como podría ser la renovación total de instalaciones, fontanería, electricidad o de red de saneamiento, u otras intervenciones sobre la estructura del edificio".

Más adelante, en el dictamen se dice que "la parte de edificio que se ha mantenido y no afectada por las reformas y que abarca cimentación, estructura, cubierta, fachada e instalaciones, puede estimarse en un 65% del total de la construcción (de acuerdo con los porcentajes de obra desglosados que se especifican en las publicaciones especializadas), y en un 35% la parte de la construcción que se ha reformado", aplicando a ese 65% una depreciación propia de 30 años, y al 35% restante, valorado según inspección in situ de la perito, una depreciación del 6% por 10'5 años, dando una depreciación física total de 25'80%.

Como se ha dicho, la Orden ECO 805/2003, de aplicación al caso, admite la atribución de diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de la construcción, exigiendo justificación del desglose de cada una de ellas, lo que se ha hecho en el dictamen por referencia a las instalaciones y elementos constructivos descritos al inicio del dictamen, en los particulares transcritos, y después en el apartado correspondiente a la valoración del edificio en consideración a su antigüedad, que, a falta de otra prueba técnica que desvirtúe el dictamen, razonado y justificado por lo dicho, debe aceptarse como debidamente acreditado, y, en consecuencia, con aplicación de ese factor de antigüedad, del 25'80%, al coste de reposición bruto, fijado en 1.112'74 euros/m<sup>2</sup>, debe aceptarse, asimismo, el coste de reposición neto de 825'65 euros/m<sup>2</sup>, que aplicado a la superficie del edificio de 391 m<sup>2</sup>, da una indemnización por la edificación a derribar de 322.829'15 euros.

No puede prosperar el argumento de que las reformas o mejoras de la edificación - lo que ya admite su realización - fueran compensadas con la indemnización por traslado de la actividad, toda vez que, en principio, los conceptos de perjuicios por traslado de la actividad (transporte, adecuación del nuevo edificio para acoger la actividad, reposición de elementos o instalación no susceptibles de traslado,...) no se corresponden con los de obras de reforma, mejora o nuevas instalaciones en la edificación a derribar, ni tampoco se ha propuesto ni practicado prueba para acreditar, en su caso, esa coincidencia, en la hipótesis de que se diera, por lo que no puede tenerse por acreditada tal identidad de conceptos, ni por ello la duplicidad en la indemnización.

También se cuestiona por la codemandada, impugnando la apelación, la indemnización fijada por el derribo del patio delantero, de 43'65 m2, por importe de 12.613'87 euros, alegando que esa cuestión no fue objeto de recurso, ya que la parte actora no reclamó indemnización alguna en relación con el patio.

Consta acompañada con el dictamen pericial la ficha del proyecto de reparcelación correspondiente a la parcela de la actora, nº 41 de las aportadas, de la calle Ulldecona, 96, de **Barcelona**, en la que se le reconoce una superficie total construida de 391 m2, fijándose el valor de reposición neta de la construcción en 788'51 euros/m2, con una indemnización por derribo de 308.306'47 euros; y en la demanda se cuestiona el valor de reposición considerado en el proyecto, pero no la superficie edificada, cuestión respecto de la cual nada se dice hasta que en el dictamen se valora un patio de 43'65 m2 separadamente de la edificación, por lo que debe aceptarse que se trata de una cuestión novedosa, introducida en el debate después de los escritos de alegaciones de ambas partes, y que por tanto se encuentra extramuros de la *litis* y de esa apelación.

Por lo expuesto, debe estimarse el recurso de apelación de la actora únicamente por lo que hace a la indemnización por derribo de la edificación de 391 m2 construidos, fijándola en la señalada en el dictamen pericial de 322.829'15 euros, suma a la que debe añadirse el 5% por premio de afección, con un total de 338.970'60 euros.

**QUINTO.-** La parte apelante también 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 determinarse 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 imponérselos 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.

**SEXTO.-** Se impugna también en la apelación la desestimación de su pretensión de reconocimiento del derecho de realojo en favor de los ocupantes legales y residentes habituales de las dos viviendas sitas en la edificación de la finca de su propiedad aportada a la reparcelación.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 219 ter del Decreto 305/2006, de 18 de julio, del Reglamento de la Ley de Urbanismo, *"el derecho de realojamiento tiene el carácter de derecho personalísimo de las personas ocupantes legales de la vivienda afectada y no es transmisible entre vivos ni por causa de muerte"*, por lo que la actora carece de legitimación para el ejercicio de ese derecho, de naturaleza personalísima, del que no es titular, aunque los ocupantes lo hayan sido en virtud de la relación que mantuvieran con esa parte, y que tampoco se alega ni califica, y de los que ni se dice ni consta que hubieran solicitado el reconocimiento fehaciente de tal derecho de realojamiento, con arreglo a lo previsto en el artículo 219 nonies 1 del mismo Reglamento, ni que hayan acreditado en el procedimiento los requisitos legales establecidos al efecto, por lo que tal pretensión no puede prosperar, dejando a salvo las acciones que puedan corresponder a los posibles titulares de tal derecho, sobre las que esta sentencia no puede pronunciarse.

**SÉPTIMO.-** Tampoco puede prosperar la pretensión de reubicación o realojo en el mismo sector y en un local de análogas características, superficie y dimensiones al del local del edificio de titularidad de esa parte que debe derribarse en ejecución del planeamiento, en el que desempeñaba una actividad de culto, toda vez que el derecho de realojamiento sólo se reconoce en el artículo 120.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, a favor de las personas ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, y no en favor de ocupantes de edificaciones con usos distintos a los de vivienda habitual, reconociéndose a los titulares de actividades *"las indemnizaciones procedentes por el traslado forzoso..."* de las mismas, no deduciéndose por esa parte pretensión alguna en relación con los conceptos a indemnizar por traslado, ni sobre las sumas que se le hayan reconocido por tales conceptos, por lo que debe rechazarse igualmente el recurso de la actora respecto de esta cuestión.

**OCTAVO.-** A los efectos de lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 1998, no procede formular condena en las costas de este recurso de apelación, ni de la primera instancia.

## 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 la actora, Iglesia Cristina Evangélica del Dios Vivo, contra la Sentencia arriba indicada del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 17 de **Barcelona**, dictada en autos 554/2011, y **REVOCAR EN PARTE** la expresada sentencia.

**2º) ESTIMAR EN PARTE** el recurso contencioso-administrativo interpuesto a nombre de la apelante, contra el acuerdo de la Comisión de Gobierno del **Ayuntamiento de Barcelona**, de 9 de marzo de 2011, de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación 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), y, en consecuencia, **ANULAR EN PARTE** el acuerdo recurrido, y **DEJAR SIN EFECTO la inclusión, como gasto de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación, de las indemnizaciones por el valor de reposición de las edificaciones de la fábrica de Miniwatt-Barayo y de los costes de derribo de esas edificaciones**, fijadas en la cuenta de liquidación aprobada por dicho acuerdo por importes de 10.038.176'36 euros, y de 512.560 euros, respectivamente, que deberán restarse de dicha cuenta, y declarar el derecho de la actora a ser indemnizada en concepto de derribo de la edificación de su titularidad en la cuantía de 322.829'15 euros, a la que debe añadirse el 5% por premio de afección, con **un total de 338.970'60 euros**, desestimando las demás pretensiones de la apelación.

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



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

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 lltma. Sra. Magistrada Ponente, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su pronunciamiento. Doy fe.