

DECRET D'ALCALDIA

Núm: 2022/001714

Data: 23/06/2022

Expedient: 121/2022/ALTTER
Procedència: Àrea Territorial

A Montcada i Reixac,

Antecedents

1) En data 6 d'abril de 2017 va tenir entrada en el Registre de l'Ajuntament un escrit presentat pel senyor José Manuel Muñoz Hernandez, actuant en nom i representació de Gruas y Transportes Royma SA, en el qual exposava que Tort SA li havia notificat formalment l'existència d'un expedient d'expropiació del qual no en tenien coneixement i sol·licitava que la finca no fos ocupada fins que l'Ajuntament no expropiés el dret d'arrendament que ostentava, d'acord amb l'article 4.2 de la Llei d'expropiació forçosa.

2) En data 30 de novembre de 2017 el Ple de l'Ajuntament va desestimar la sol·licitud presentada en data 6 d'abril de 2017 pel senyor José Manuel Muñoz Hernandez, actuant en nom i representació de Gruas y Transportes Royma SA.

Contra aquest acord, Gruas y Transportes Royma SA va interposar davant el Jutjat contenciós administratiu número 5 de Barcelona en recurs ordinari 54/2018 que va finalitzar amb la sentència dictada en data 15 de gener de 2020 que va estimar el recurs i va declarar que l'Ajuntament havia d'obrir peça separada per tal de determinar el preu just dels drets de l'actora sobre els béns objecte d'expropiació. Aquesta sentència va ser confirmada per la sentència dictada en data 19 de maig de 2021 per la secció tercera de la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (recurs d'apel·lació 200/2020).

3) Per Decret de l'alcaldia de data 23 de març de 2022 es va resoldre:

“Primer: Obrir peça separada per a la determinació del preu just corresponent a l'expropiació forçosa del dret d'arrendament que ostenta Gruas y Transportes Royma SA sobre els terrenys situats al carrer Bach en virtut del contracte en que es va subrogar l'any 2013.

Segon: Requerir a Gruas y Transportes Royma SA, titular del dret d'arrendament, perquè en el termini de vint dies, comptadors des de l'endemà de la notificació, presenti full d'apreuament en què es concreti motivadament el valor del dret que s'expropia. A aquests efectes es fixa com a data d'inici de l'expedient d'apreuament, la data d'adopció d'aquests acords.

Tercer: Notificar aquests acords a la interessada”.

4) En data 29 d'abril de 2022 va tenir entrada al registre de l'Ajuntament un escrit d'al·legacions i el full d'apreuament presentat per Gruas y Transportes Royma SA en el qual manifesta:

a) Que estem davant un supòsit d'expropiació per ministeri de la llei i, per tant, la data d'inici de l'expedient.

b) Que l'Ajuntament era coneixedor que aquesta mercantil ocupava la finca perquè cobrava l'IAE

c) Que es va subrogar en el contracte d'arrendament subscrit en data 19 d'octubre de 1984.

A aquest escrit, acompanya el full d'apreuament que fixa el just preu de l'expropiació en 3.786.349,10€ que inclou els següents conceptes:

"1.- Coste total incremento mayor renta.....	3.151.742,22€
2 / 5	
2.-Gastos traslado maquinaria y equipos.....	88.014,27€
3.-Gastos implantación nuevo emplazamiento.....	148.987,06€
4.-Gastos traslado y manutención personal.....	397.605,55€"

5) Per Decret de l'alcaldia de data 18 de maig de 2022 es va resoldre:

"Primer: Donar trasllat del full d'apreuament presentat per l'entitat GRUAS Y TRANSPORTES ROYMA SA a la mercantil TORT S.A per tal que, si ho estima oportú, al·legui el que consideri oportú en el termini de 15 dies hàbils a comptar a partir de la recepció de la notificació.

Segon: Requerir a la Societat Gruas y Transportes Royma S.A. per tal que en el termini de 10 dies hàbils a comptar a partir de l'endemà de rebre la present notificació porti contracte de lloguer de l'any 1984 al que fa referència les sentències aportades.

Tercer: Suspènre el termini per resoldre l'expedient 121/2022 ALTTER de conformitat amb el que disposa l'article 22 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre del procediment administratiu comú de les administracions públiques fins que s'aporti la documentació requerida amb l'advertiment que transcorregut l'esmentat sense que s'hagi aportat la documentació se'l tindrà per desistit de la seva petició de conformitat amb el que disposa l'article 68 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre."

Aquest Decret va ser notificat en data 24 de maig a TORT. S.L i a Gruas y Transportes Royma SA en data 18 de maig de 2022.

6) En data 1 de juny de 2022, Gruas y Transportes Royma SA va presentar en el Registre de l'Ajuntament el contracte d'arrendament de l'any 1984.

7) En data 10 de juny de 2022 va tenir entrada en el Registre de l'Ajuntament un escrit presentat per la senyora Eulàlia Tort Jubany, actuant en nom i representació de TORT SA al qual acompanya contracte de lloguer de l'any 1984 i en relació amb el full d'apreuament presentat per Gruas y Transportes SA formula, en síntesi, les al·legacions següents:

- La superfície arrendada és de 600m2 no els 13.618m2 que segons cadastre té la superfície actual si bé no es nega que oralment es pactés més superfície.

- Que en aquesta finca hi havien altres arrendataris per la qual cosa queda desacreditat que el lloguer existís per la totalitat de la superfície de la parcel·la.

- Que l'activitat que s'exercia no tenia cap permís i per tant es tracta d'una activitat il·legal.

- Que no s'ajusta a la realitat que l'activitat va haver de marxar i traslladar l'activitat per l'expropiació i per la seva incompatibilitat amb la finalitat de l'actuació expropiatòria. El trasllat va ser anterior i fruit d'haver de desallotjar-se per tractar-se d'una activitat il·legal.

- Que no s'exercia cap activitat abans de la incoació de l'expedient expropiatori i acompanya Actes notariais corroborant aquesta afirmació de dates 2004 i 2015.

- Que Gruas y Transportes Royma en tant desconeixia de la existència t'ocupes l'any 2017 fet que evidencia que no posseïen la finca en aquelles dates.

- Que l'Acta de Conciliació sense avinença seguit en el procediment civil ordinari 343/2017-B manifesta que no havia tingut coneixement fins a la data de l'expropiació per la qual cosa és clar que no va veure's obligat a traslladar l'activitat il·legal arrel de l'expropiació com manifesta.

Fonaments de dret

En relació amb les al·legacions formulades per Gruas y Transportes Royma SA i el full d'apreuament presentats en data 29 d'abril de 2022 s'han de fer les consideracions jurídiques següents:

a) Data de fixació de la valoració dels béns expropiats

Si, com manifesta l'actora, partim de la base que estem davant d'un expedient d'expropiació per ministeri de la llei, la data a tenir en compte als efectes de la fixació de la valoració dels béns i drets, és la de la presentació del full d'apreuament, d'acord amb l'article 114.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, que disposa literalment que "Si l'administració que pertoqui no inicia l'expedient d'expropiació en el termini de dos anys posteriors a l'advertiment formulat de conformitat amb l'apartat 1, els titulars dels béns poden presentar el full d'apreuament corresponent, moment en què l'expedient d'expropiació s'inicia per ministeri de la llei i al qual s'entén referida llur valoració."

Per tant, d'acord amb el precepte abans esmentat, la data de fixació de la valoració dels drets no és, com manifesta la interessada, l'1 d'agost de 2004 (data en que Tort SA va presentar el seu full d'apreuament) sinó el 29 d'abril de 2022 (data en que Gruas y Transportes Royma ha presentat el seu full d'apreuament).

b) Improcedència d'indemnització per extinció del contracte d'arrendament

D'acord amb la documentació que consta a l'expedient, el contracte d'arrendament entre Tort SL i Gruas i Transportes Royma SA està resolt, tal com resulta, en primera instància, del pacte vuitè del contracte subscrit en data 19 d'octubre de 1984 que disposa literalment que:

"El arrendatario conoce la situación urbana y urbanística del terreno objeto de este contrato y sin perjuicio de lo establecido en el pacto segundo, quedará rescindido este contrato en el momento que fuera expropiado aquel."

Per altra part, que el contracte està resolt també resulta de la documentació que ha estat aportada a les actuacions per Tort SL i, especialment, de la Sentència dictada en

data 28 d'octubre de 2020 per la secció civil del Jutjat de primera instància i instrucció número 1 de Rubí (procediment ordinari 343/2017-B) que estima parcialment la demanda interposada per TORT SA contra GRUAS Y TRANSPORTES ROYMA SA y declara "la extinció del contracte de arrendament celebrat en data 19 d'octubre de 1984, el seu objecte és la finca 2.591 del Registre de la Propietat de Montcada i Reixac, en el moment en el que se realitzi el últim de pagament del justipreci a realitzar per el Ayuntamiento de Montcada i Reixac en el procediment de expropiació de la finca, haurà de reintegrar la part demandada la possessió de la finca a la part actora."

D'acord amb el que ha estat exposat i atès que Tort SL ja ha rebut tot el pagament del justipreci corresponent a l'expropiació de la finca de la seva propietat, no procedeix reconèixer cap indemnització a Gruas y Transportes Royma SA per l'extinció de l'arrendament ja que el contracte subscrit en data 19 d'octubre de 1984 contenia una condició resolutòria pel cas d'expropiació de la finca arrendada.

L'establiment d'una condició resolutòria comporta que, una vegada es produeix el fet previst en la condició, el contracte queda automàticament extingit. En el present cas, a més, la sentència abans esmentada, que és ferma, ha declarat extingit el contracte de referència.

c) Imprudència d'indemnització pel desenvolupament de l'activitat

D'acord amb els antecedents que consten a l'Ajuntament, des de l'any 1996 s'han tramitat diversos expedients en els quals s'ha ordenat en diverses ocasions a Royma la clausura de l'activitat que desenvolupava sense llicència municipal en la finca arrendada a Tort SL, tal com resulta del document número 3 que s'acompanya a l'escrit d'al·legacions presentat en data 10 de juny de 2022 per Tort SL i que consisteix en la certificació Municipal emesa en data 08/06/2006 per la Secretària General de l'Ajuntament en la que es fa constar que Gruas y Transportes Royma, S.A. no tenia concedida llicència d'activitats ni mediambiental, ni cap altre tipus de llicència, i que havia sigut objecte de diferents expedients sancionadors i de disciplina urbanística en virtut dels quals constaven ordres de cessament immediat de l'activitat, que havien estat reiteradament incomplertes per Gruas y Transportes Royma. Entre aquests expedients es fa referència als següents:

- Expedient 47/987 de l'any 1987, denegació municipal de la llicència d'activitats sol·licitada per Montajes de Gruas J. Rodríguez, S.A.

- Expedient 82/1991 de l'any 1993, denegació municipal de la llicència d'activitats sol·licitada per Gruas y Transportes Royma, S.A.

- Sentència nº 635 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya Sala Contenciosa Administrativa Tercera de data 16/09/1997 desestimant la demanda interposada per Gruas y Transportes Royma, S.A. contra l'acord de l'Alcaldia de l'Ajuntament de Montcada de 13/05/1996 per procedir a l'execució forçosa subsidiària de la clausura mitjançant el precinte del recinte i instal·lacions.

- Expedient Ai2/1997, denegació municipal de permís a precari sol·licitat per Gruas y Transportes Royma, S.A. ordenant el precinte de l'activitat.

- Expedient 97000456.005/CUB de l'any 1997, denegació per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona del permís a precari sol·licitat per Gruas y Transportes Royma, S.A.

- Expedient 000466/2004, Resolució d'Alcaldia ordenant l'execució subsidiària de la clausura de l'activitat i requerint precinte de la mateixa a la Policia Local.
- Expedient 000466/2004 Decret núm 2005000126-T imposant sanció a Gruas y Transportes Royma per exercir l'activitat de lloguer de grues desmuntables i per incompliment d'ordre de cessament.
- Resolució d'Alcaldia de 01/09/1997 en seu de l'expedient 000466/2004 novament per execució subsidiària de la clausura de l'activitat i precinte de la mateixa.

Per més dir, com s'exposa en el full d'apreuament, Gruas y Transportes Royma fa molts anys que va traslladar la seva activitat al municipi de Castellbisbal. Aquest trasllat, segons documents que consten a l'Ajuntament es va iniciar l'any 2000, com és l'escrit presentat data 3 de març de 2000 pel senyor José Rodríguez Domene, actuant en representació de Gruas y Transportes Royma SL, en el qual manifesta que "ha iniciado los trámites para el desalojo efectivo de los terrenos objeto del expediente.

Esta empresa ha adquirido unos terrenos en Castellbisbal (Polígono industrial de Comte Set realizado los siguientes estudios:

- Geotécnico sobre el terreno que la empresa va a trasladarse
- Estudios básicos de seguridad y salud
- Proyectos ara la construcción de nave taller y acondicionamiento de parcela
- Gestión de residuos de la construcción
- Ficha de la actividad industrial
- Planos de nave industrial, emplazamiento".

Per altra part, també consta acta de l'inspector de la Policia Local de data 18 de març de 2003 que constata que la instal·lació pertanyia tancada de forma continua i en dues actes de presencia efectuades pel Notari, José Ignacio de Navasqués Eiros en dates 7 de setembre de 2004 (número de protocol 1077) i 20 de febrer de 2015 (número de protocol 138), aportades a l'expedient per TORT SL, en les quals es constata que en la finca arrendada no es desenvolupa cap activitat.

Com a conseqüència del que ha estat exposat resulta que no s'ha de fixar cap indemnització pel trasllat de l'activitat ja que a la finca no es desenvolupa, des de fa molts anys, cap activitat i, a més, perquè d'acord amb l'article 35 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, en el sòl urbanitzat, només es valoren les edificacions, construccions i instal·lacions que s'ajustin a la legalitat, entenent que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat al temps de la seva valoració quan es van dur a terme de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimador que van requerir, o s'han legalitzat posteriorment de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

d) Procediment

D'acord amb l'article 30 de la Llei d'expropiació forçosa, l'Administració expropiant haurà d'acceptar o refusar la valoració dels propietaris en igual termini de vint dies. En el primer cas, s'entendrà definitivament fixat el just preu i l'Administració procedirà al seu pagament, com a requisit previ a l'ocupació o disposició.

En cas que no s'accepti la valoració, l'Administració estendrà full d'apreuament fonamentada del valor de l'objecte de l'expropiació, que es notificarà al propietari, el

qual, dins els deu dies següents, podrà acceptar-la o refusar-la i, en aquest segon cas, tindrà dret a fer les al·legacions que estimi pertinents, emprant els mitjans valoratius que jutgi més adequats per justificar la seva pròpia valoració i així mateix aportar les proves que consideri oportunes en justificació de les al·legacions.

D'acord amb l'article 3.4 del Decret de 26 de abril 1957 que aprova el Reglament de la Llei d'expropiació forçosa, quan expropiï el municipi correspon al Ple de la Corporació adoptar els acords en matèria d'expropiació que tinguin el caràcter d'impugnables en via administrativa o contenciosa. En els altres casos, la competència correspon a l'alcalde.

De conformitat amb l'informe emès en data 20 de juny de 2022 per la tècnica d'Administració General de l'Àrea Territorial.

Vista la proposta presentada.

Aquesta Alcaldia **RESOL:**

PRIMER. Refusar el full d'apreuament presentat per Gruas Y Transportes Royma SA en data 22 d'abril de 2022.

SEGON.- No reconèixer a Gruas y Transportes Royma SA el dret a percebre cap indemnització en concepte de just preu de l'expropiació de part de la finca situada al carrer Bach de Montcada i Reixac amb referència cadastral 08124A014000030000FI.

TERCER.- Sotmetre la present resolució a la propera sessió plenària a fi efecte que s'acordi la ratificació de la present.

QUART.- Notificar aquesta resolució a les persones que figuren com a interessades a l'expedient.

Signat a Montcada i Reixac en la data que consta a l'encapçalament.

L'alcaldesa
Laura Campos Ferrer
23/06/2022

La secretària general
Maria José López Pallarés
23/06/2022

Ho mana i signa l'Alcaldia
Dono fe i prenc raó. Art.3.2 RD 128/2018