

	FRANCISCO JAVIER MANJARIN ALBERT	Referencia	AP0090721
Cliente	Ajuntament de SANTA COLOMA DE GRAMENET		
Letrado	[REDACTED]		
Procedimiento	473/22-BY	Juzgado 14 Contencioso Administrativo de Barcelona	
Notificación	12/07/2024		
Procesal			

Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 14 de Barcelona

Avenida Gran Vía de les Corts Catalanes, 111, edifici I - Barcelona - C.P.: 08075

TEL.: 935548413
 FAX: 935549793
 EMAIL: contencios14.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801945320228009872

Procedimiento ordinario 473/2022 -BY

Materia: Concesiones administrativas (Proc. Ordinario)

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:
 Para ingresos en caja. Concepto: 0908000000047322
 Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.
 Beneficiario: Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 14 de Barcelona
 Concepto: 0908000000047322

Parte recurrente/Solicitante/Ejecutante:

[REDACTED]
 Procurador/a: Raquel Fernández Aramburu Giménez
 Abogado/a: Antonio Rafael Fernández Bautista

Parte demandada/Ejecutado: AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

Procurador/a: Fco. Javier Manjarin Albert
 Abogado/a:

SENTENCIA Nº 179/2024

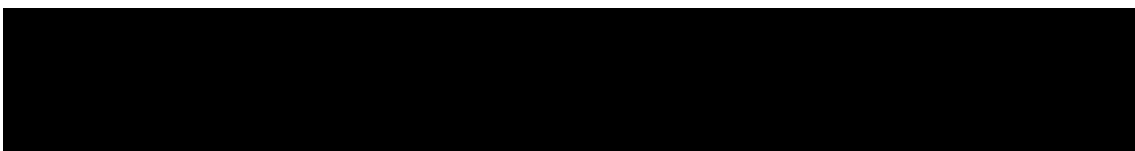
Magistrado: Rocío Colorado Soriano

Barcelona, 8 de julio de 2024

Doña Rocío Colorado Soriano, Magistrada del Juzgado de lo contencioso administrativo nº 14 de Barcelona y su Provincia, ha visto los presentes autos de recurso contencioso administrativo referenciados, en los que tiene la condición de recurrente [REDACTED] representado por la Procuradora de los Tribunales Doña RAQUEL FERNÁNDEZ-ARAMBURU GIMÉNEZ y asistido por el letrado Don Rafael Fernández Bautista, teniendo la condición de demandado el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet, representado por el Procurador de los Tribunales Don FRANCISCO JAVIER MANJARIN ALBERT y asistido por la Letrada Doña Silvia Banzo Creus, y en el ejercicio de las facultades que le confieren la Constitución y las Leyes de España, y en nombre de S.M. El Rey, ha dictado la siguiente resolución que se basa en los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHOS

PRIMERO.- Por la parte actora, a través de la representación que dejó acreditada en autos, interpuso recurso contencioso administrativo contra el





Acuerdo/Resolución del Pleno del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet de 25 de julio de 2022 en relación con la adjudicación directa, a [REDACTED], de una concesión demanial de uso privativo del subsuelo de la plaza pública situada entre las calles América número 11-21 y Prat de la Riba 43-47 de Santa Coloma de Gramenet.

SEGUNDO.- Reclamado el expediente administrativo se entregó al actor y demás partes, que evacuaron los trámites de demanda y contestación por su debido orden y previos los correspondientes traslados.

TERCERO.- Se recibió el pleito a prueba, practicándose la propuesta por las partes que se consideró admisible con el resultado que obra en autos.

Tras presentar ambas partes escritos de conclusiones, quedaron a continuación los autos conclusos para sentencia.

CUARTO.- Por Decreto de 11/12/2023 se acordó la cuantía del presente procedimiento en indeterminada.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- resolución objeto del recurso y alegaciones de las partes.- El objeto del presente recurso es el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet de 25 de julio de 2022 en relación con la adjudicación directa, a [REDACTED], de una concesión demanial de uso privativo del subsuelo de la plaza pública situada entre las calles América número 11-21 y Prat de la Riba 43-47 de Santa Coloma de Gramenet.

La parte actora solicita que se dicte Sentencia estimatoria del mismo por la que se anule el acuerdo impugnado, esto es, el Acuerdo adoptado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet el 25 de julio de 2022, en relación con la adjudicación directa de una concesión demanial de uso privativo del subsuelo de la plaza pública situada entre las calles América





número 11-21 y Prat de la Riba 43-47 a esta Parte, en el sentido de que la concesión no puede ser otorgada en los términos recogidos en dicho acuerdo.

La Administración demandada se opone a las pretensiones de la actora y solicita que se confirme la resolución impugnada por ser conforme a derecho.

SEGUNDO.- Antes de entrar a resolver sobre el fondo del asunto, debemos de fijar los hechos en los que se basa la demanda.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet, en sesión celebrada el 17 de septiembre de 2019, acordó conceder licencia municipal de obras a la empresa [REDACTED] para la construcción de un conjunto de dos edificios de viviendas plurifamiliares, guardería y aparcamiento en la finca de la Calle América números 11-21 y Prat de la Riba números 43 a 47 de Santa Coloma de Gramenet.

El indicado acuerdo de concesión de la licencia municipal de obras a favor de la promotora establecía una serie de condiciones previas a la comunicación de la primera utilización y ocupación.

Así, se indicaba: *"(...) una vegada executades les obres d'urbanització d'acord amb el Projecte d'urbanització a aprovar, la Propietat haurà de cedir a l'Ajuntament la plaça situada a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba, previa signatura de l'acta de recepció de les obres (...).*

Així mateix, una vegada executades les obres d'edificació, la Propietat haurà de cedir a l'Ajuntament la titularitat de la part de les plantes Soterrani -1 i Soterrani -2 ubicada al subsòl de l'espai lliure de cessió gratuïta obligatòria, que el planejament urbanístic vigent qualificada amb la clau 6b, situat a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba.

Les places d'aparcament per a automòbils situades a la part del subsòl de cessió s'hauran de gestionar en règim de concessió administrativa. A tal efecte, dintre dels sis primers mesos següents a la data d'aprovació de la llicència d'obres,





l'Ajuntament, d'acord amb el previst al planejament s'adjudicarà directament la concessió a la Propietat actual i establirà les condicions, entre elles el termini d'utilització, que no serà superior a 50 anys, i el cànon concessional a satisfer a l'ens local."

En cuanto al planeamiento urbanístico vigente, esto es, el "PU-171 de Modificació puntual del PGM als àmbits del CEIP Serra de Marina i d'Amèrica-Prat de la Riba", aprobado el 12 de enero de 2010, éste prevé que el subsuelo de los sistemas públicos (bajo la plaza pública) se pueda destinar a usos de aparcamiento, siempre y cuando se mantenga la titularidad pública.

Asimismo, tal y como consta en las condiciones de la licencia anteriormente transcritas y en el propio planeamiento la concesión administrativa para la gestión de las plazas de aparcamiento debía ser adjudicada al titular de la finca, esto es, CORP, que debía construir el aparcamiento.

La Junta de Gobierno Local, en sesión del 23 de marzo de 2021, aprobó la aceptación de la cesión unilateral obligatoria y gratuita, efectuada por esta Parte a favor del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet, de una porción de terreno destinada a plaza pública, que se segregó previamente de la finca registral de su titularidad.

El 14 de mayo de 2021, la arquitecta municipal del Servicio de Gestión Urbanística y Vivienda del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet, emitió informe de valoración de la concesión demanial para uso privativo del subsuelo, estimando un importe de 202.531.-Euros.

Así, de conformidad con dicho informe de valoración, se comprobó que el valor del subsuelo objeto de la cesión no superaba el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto municipal, por lo que el acuerdo de concesión podía ser adoptado con el voto favorable de la mayoría simple de los miembros de la Corporación según se dijo en la Propuesta del Pleno Municipal de 18 de mayo de 2021.





De igual forma, y atendiendo a tal valoración, se estableció un canon anual durante los primeros diez años de la concesión.

Así, el 31 de mayo de 2021, el Pleno del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet procedió a aprobar inicialmente la adjudicación directa de una concesión demanial de uso privativo del subsuelo de la plaza pública ubicada entre las Calles de América número 11-21 y Prat de la Riba número 43-47 de Santa Coloma de Gramenet (en adelante, el “Acuerdo de 31 de mayo de 2021”)⁴, siendo [REDACTED] la adjudicataria.

Según se señala expresamente en el mencionado Acuerdo, el objeto de la concesión es la construcción y explotación de un aparcamiento gestionado en régimen de concesión administrativa.

El indicado Acuerdo de 31 de mayo de 2021 se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona el 14 de junio de 2021, con el fin de someterlo a un periodo de información pública durante 30 días.

Durante este periodo de información pública y, concretamente el 23 de julio de 2021, la recurrente presentó un escrito de alegaciones, el cual fue ampliado posteriormente, el 30 de marzo de 2022⁶. En síntesis, en dichos escritos de alegaciones, esta Parte hizo constar lo siguiente:

- (i) Que el espacio destinado a aparcamiento ya se encontraba construido, por lo que, conforme a Derecho y a la lógica, el objeto de la naturaleza debería ser únicamente el de explotación del aparcamiento, no su construcción.
- (ii) Respecto al canon, éste, en todo caso, se considera desproporcionado y el hecho de abonarlo por anticipado atenta contra el equilibrio de la concesión. En este sentido se solicitó que el canon sea abonado mediante la cesión de la edificación del aparcamiento.





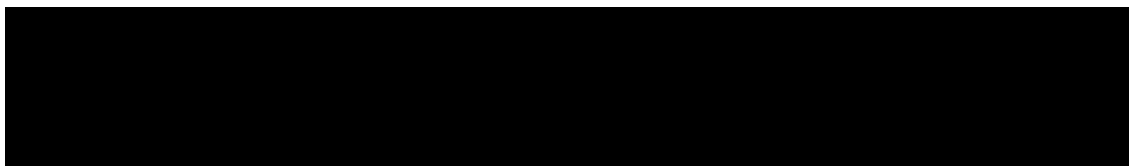
- (iii) En relación con el precio máximo de la cesión del uso de las plazas de aparcamiento, se considera contradictorio con el aprovechamiento privativo del suelo concedido y desproporcionado.
- (iv) Complementariamente, se defiende que el valor financiero razonable de la concesión es de 381.011.-Euros y resulta inferior al que se considera el coste real de la construcción (407.000.-Euros) por lo que no correspondería realizar ningún pago ya que, en caso contrario, existiría un desequilibrio de la concesión y se produciría un enriquecimiento injusto de la Administración.

Las anteriores alegaciones fueron desestimadas mediante el Acuerdo de 25 de julio de 2022 del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet, relativo a la adjudicación directa de la concesión demanial de uso privativo del subsuelo de la plaza pública situada entre las calles América número 11-21 y Prat de la Riba 43-47 a [REDACTED] que, constituye el acto impugnado en el presente pleito y, además de dicha desestimación, indica:

“Primer.- Aprovar definitivament l’atorgament de concessió demanial, per adjudicació directa, de l’ús privatiu de la finca ubicada en el subsòl del domini públic local de la plaça pública ubicada a la confluència dels carrers Prat de la Riba i Amèrica, per un període de 50 anys, en el qual s’autoritza al concessionari la construcció d’un aparcament que serà gestionat en règim de concessió administrativa, d’acord amb les previsions que s’estableixin en el plec de clàusules que regula la concessió, tot desestimant les al·legacions presentades amb la motivació que consta a la part expositiva d’aquesta proposta i als informes tècnic i jurídic esmentats.

Segon.- Aprovar definitivament el plec de clàusules reguladores de la concessió del domini públic per a la construcció i explotació de l’aparcament en règim de concessió administrativa, que s’annexa a aquesta resolució. Els plecs estableixen, entre d’altres condicions, les següents:

- Terminis de la concessió: 50 anys





- Cànon de la concessió: 24.623,40 € anuals, que s'abonaran durant els deu (10) primers anys de la concessió.
- Garantia definitiva: 6.075,93 €.
- Preu màxim per la cessió dels drets d'ús individuals de les places d'aparcament de la planta soterrani primer: 17.810,00 €
- Preu màxim per la cessió dels drets d'ús individuals de les places d'aparcament de la planta soterrani segon: 15.672,80 €
- Preu màxim pel lloguer de les places d'aparcament: 89,00 €/mes.

Tercer.- Practicar la segregació de la planta sobre rasant del subsòl destinat a usos d'aparcament, i procedir a la seva divisió en propietat horitzontal, de tal forma que el bé destinat a plaça pública i el subsòl destinat a l'aparcament, constitueixin finques registrals independents. Així mateix, desvincular la planta sobre rasant com a element comú de la resta d'entitats de la divisió horitzontal, per transformar-la en un element privatiu destinat a l'ús i domini públic de conformitat amb la seva qualificació urbanística. Tot allò sense perjudici de què el subsòl de la plaça, destinat a aparcament soterrat, mantindrà igualment la seva naturalesa de domini públic, tal com exigeix el planejament.

Quart.- Constituir i acceptar les servituds recíproques de pas que permetin la circulació de persones i vehicles a través dels dos aparcaments, públic i privat, especialment tenint en compte que l'accés a ambdós establiments es produeix a través d'una única rampa d'entrada i sortida situada al carrer Amèrica, número 21, de propietat privada.

Cinquè.- Facultar al Regidor de Recursos Interns, Turisme i Promoció de la Ciutat, per a la signatura dels documents que requereixi l'elevació a escriptura pública dels acords adoptats i la posterior inscripció en el Registre de la Propietat.

Sisè.- Notificar aquests acords a l'entitat interessada.”.

La actora considera que, si procede la adjudicació de la concessió en sí misma considerada, conforme a lo que establecía la propia licencia de obras que anteriormente se ha indicado, pero que lo que no es procedente, conforme a Derecho, es que se le adjudique la concesión en los términos pretendidos por el Ayuntamiento en el Acuerdo Impugnado.





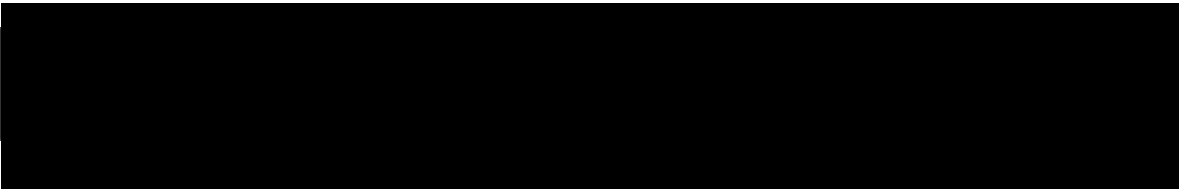
Expuesto lo anterior, debemos de llegar a unas primeras conclusiones que son la base para la resolución del litigio existente entre las partes:

- En fecha 27/6/18, interesa a la actora obtener licencia de obras para construir, en su propiedad de la Calle América, un complejo formado por dos edificios, con un total de 84 viviendas, aparcamientos y un local destinado a guardería.
- El planeamiento urbanístico establece: la cesión obligatoria y gratuita de la plaza -formada entre las calles América y Prat de la Riba- PERMITIENDO (NO OBLIGANDO) que el subsuelo (bajo la plaza pública) de los sistemas públicos se pueda destinar a usos de aparcamiento, siempre y cuando se mantenga la titularidad pública.
- En fecha 17/09/19 se otorga la licencia de obras, en la cual, -habida cuenta que el proyecto incluye construir en el subsuelo de la plaza pública- se establece de forma clara: "Les places d'aparcament per a automòbils situades a la part del subsòl de cessió s'hauran de gestionar en règim de concessió administrativa..../... s'adjudicarà directament la concessió a la Propietat actual i establirà les condicions, entre elles el termini d'utilització, que no será superior a 50 anys, i el cànon concessional a satisfer a l'ens local.

Por lo que, partiendo de las anteriores premisas debemos de resolver las diferentes cuestiones planteadas por las partes.

TERCERO.- La actora considera que, según se desprende de la cláusula 1a) del Pliego de Condiciones Regulatoras de la Concesión, el objeto de la concesión es el uso privativo del subsuelo de la plaza pública situada en el chaflán conformado por las c/América y c/Prat de la Riba para la construcción de un aparcamiento, tal y como se transcribe a continuación:

"Constitueix l'objecte del present plec l'adjudicació directa de l'ús privatiu del subsol de la plaça pública situada en el xamfra format pels carrers d'America i





Prat de la Riba, de la ciutat de Santa Coloma de Gramenet, per a la construcció d'un aparcament, segons proposta presentada per l'empresa Iniciativa Badalona I, SLU.

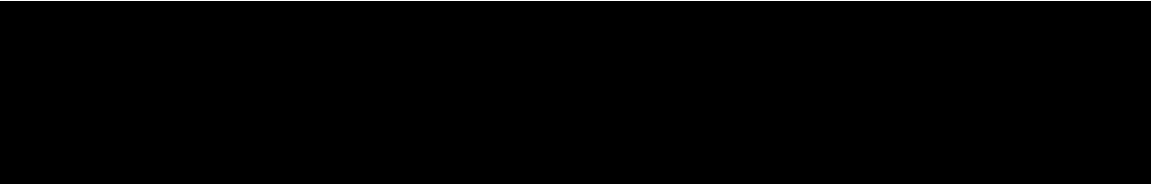
L'objectiu de l'atorgament d'aquest ús privatiu és l'aprofitament del subsol del domini públic local per a la construcció d'un aparcament, de conformitat amb la compatibilitat d'usos permesa pel planejament urbanístic vigent, conservant l'ens local la titularitat pública del sol i establint el regim d'explotació de l'estacionament sota els criteris que es fixen en aquest plec de clàusules.

(...)el bé atorgat en concessió demanial es destinarà a la construcció d'un aparcament distribuït en dues plantes soterrani, amb una superfície construïda de 872m2 st i amb la següent composició: Soterrani -1 i 18 places d'aparcament per a automòbil (...); Soterrani -2: 18 places d'aparcament per a automòbil (...)".

La actora considera que la concessión queda configurada como una concessión demanial mediante la cual el Ayuntamiento, a cambio de la percepción de un canon, concede el uso privativo y exclusivo del subsuelo para la construcción del aparcamiento, durante el término y las condiciones de explotación definidas en el Pliego de Condiciones Regulatoras de la Concesión.

Sin embargo, la actora defiende que dicha configuración de la concesión de construcción y explotación del subsuelo de la plaza pública es errónea por encontrarse el aparcamiento ya construido.

El 17 de septiembre de 2019, el Ayuntamiento concedió la licencia de obras mayores para la edificación del Complejo Residencial América, construcción que comprendía también el aparcamiento. La licencia de obras integraba, en primer lugar, la urbanización y construcción del complejo (contemplando también el aparcamiento) y, en segundo lugar, la cesión al Ayuntamiento de 36 plazas ubicadas en el aparcamiento construido para que luego, por concesión, pudiera ser explotado.





Así, la urbanización y edificación del aparcamiento se construyó cuando el suelo era de titularidad privada.

Teniendo en cuenta lo anterior, la actora considera que es evidente el error jurídico de configurar la concesión de construcción y explotación de un aparcamiento, cuando únicamente la explotación del mismo es lo que debe gestionarse por medio del régimen de concesión administrativa.

Sin embargo, la tesis de la actora no puede ser acogida en cuanto que, si atendemos al planeamiento urbanístico aplicable, el plan establece que el subsuelo de los sistemas públicos (bajo la plaza pública) se pueda destinar a usos de aparcamiento, siempre y cuando se mantenga la titularidad pública - "PU-171 de Modificació puntual del PGM als àmbits del CEIP Serra de Marina i d'Amèrica-Prat de la Riba".

En concreto la licencia de obras explicita: *"1. Una vegada executades les obres d'urbanització d'acord amb el Projecte d'urbanització a aprovar, la Propietat haurà de cedir a l'Ajuntament la plaça situada a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba, previa signatura de l'acta de recepció de les obres."*

Es decir, no puede acogerse la tesis de la actora de que el proceso de gestión urbanística genera dos fases para el aparcamiento (una privada y otra pública) sino que la construcción solo es factible y esta intrínsecamente ligada al régimen de dominio público que opera desde el primer momento que se ejecuta el planeamiento. La afectación de los inmuebles al uso público se producirá, en todo caso, en el momento de la cesión de derecho a la administración actuante conforme a la legislación urbanística.

Por tanto, no existe el uso privado previo a la formalización de la cesión formalizada el 14/10/2022 (PAG 286 EA), por ello es irrelevante que la obra esté construida antes que se adjudique la concesión en tanto que es inescindible del proceso de gestión urbanística desarrollado.





En conclusión, en aplicación de lo dispuesto en los arts. 84 y ss de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de patrimonio de las administraciones públicas, el título habilitante para poder construir y luego explotar en suelo público se otorga mediante la adjudicación de la concesión demanial. Configurándose esta como el acto administrativo en virtud del cual el Ayuntamiento otorga a favor del adjudicatario el derecho de uso privativo y temporal del subsuelo, conservando la titularidad y las potestades de indemnidad del bien concedido.

CUARTO.- En segundo lugar, la actora afirma que el canon establecido en el Pliego de Condiciones Reguladoras de la Concesión es contrario a Derecho, por desproporcionado y excesivamente gravoso, alegando que debería haberse estimado de conformidad con el art 93 de la LPAP, la gratuidad de la concesión considerando que la cesión y edificación del aparcamiento debe considerarse como contraprestación en especie.

Sin embargo, nuevamente, la tesis de la actora no puede ser acogida ya que en ningún momento desvirtúa o rebate el cálculo del canon establecido por el Ayuntamiento, no aporta datos contrastados y reales como facturas o certificaciones de obra que puedan corroborar sus cálculos.

La construcción del aparcamiento en cuestión, supone un tipo de servidumbre recíproca de paso que permite la circulación de personas y vehículos a través de los dos aparcamientos (público y privado), cuyo acceso a ambos se produce a través de una única rampa de entrada y salida situada en la calle América número 21, de propiedad privada.

La construcción del aparcamiento privado conlleva la ejecución forzosa de partidas de obra, al ser estas imprescindibles, independientemente que exista o no el aparcamiento público. Por ello no es de recibo repercutir el coste de esas partidas- como hace la valoración presentada de contrario- en el coste del aparcamiento público.





El Ayuntamiento para la valoración del canon parte de los preceptos del artículo 93 apartado 4º de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, precepto de carácter básico que establece: “4. Las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público estatal regulada en el capítulo VIII del título I de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de Modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, o a las tasas previstas en sus normas especiales. No estarán sujetas a la tasa cuando la utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes de dominio público no lleve aparejada una utilidad económica para el concesionario, o, aun existiendo dicha utilidad, la utilización o aprovechamiento entrañe condiciones o contraprestaciones para el beneficiario que anulen o hagan irrelevante aquélla. En los casos previstos en el párrafo anterior, se hará constar tal circunstancia en los pliegos de condiciones o clausulado de la concesión.”

En correspondencia con el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales que establece: “1. El importe de las tasas previstas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local se fijará de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Con carácter general, tomando como referencia el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de dicha utilización o aprovechamiento, si los bienes afectados no fuesen de dominio público. A tal fin, las ordenanzas fiscales podrán señalar en cada caso, atendiendo a la naturaleza específica de la utilización privativa o del aprovechamiento especial de que se trate, los criterios y parámetros que permitan definir el valor de mercado de la utilidad derivada.../”

Es decir, el Ayuntamiento efectúa el cálculo del canon a partir del “valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de dicha utilización o aprovechamiento, si los bienes afectados no fuesen de dominio público”.





El cálculo efectuado se toma como base de valoración el informe de valoraciones para concesiones emitido por el Centre de Política del Sòl i valoracions de la Universitat Politècnica de Catalunya (CPSV), y se aplica teniendo en cuenta :

- El valor de los 872m2 de dominio público ocupados durante 50 años,
- La ubicación del aparcamiento en el barrio Centre de Santa Coloma,
- El estudio de mercado que evalúa la evolución de los precios de venta i alquiler de aparcamiento de vehículos.
- Costes de construcción, gastos de promoción y gastos financieros.
- Tasa de actualización.

El informe CPSV, en su metodología incorpora un estudio de mercado que permite alcanzar valores de referencia de alquiler de plazas de aparcamiento y techo comercial. Así después de un proceso de homogenización, se obtiene el valor de la concesión a partir del método residual basado en la actualización financiera de un flujo de caja, tomando en consideración los ingresos potenciales para la explotación económica de las superficies, en función del número de plazas de aparcamiento resultantes.

El resultado es un canon de 202.531,01 euros, en contraprestación a los 50 años de uso privativo por 872 metros² de suelo público y las expectativas de beneficio que la explotación privada de ese aparcamiento proporciona al concesionario.

El canon diferido en los primeros 10 años de concesión (no por avanzado como mantiene la parte actora), se verá incrementado por el porcentaje de actualización previsto del 3,72%. (pag 39 i ss del EA).

El uso privativo no puede resultar gratuito como pretende la actora, al conllevar un beneficio económico real para el concesionario, es obvio que de no ser así la parte del aparcamiento público no se habría construido, recordemos que el mismo se inicia a petición del ahora concesionario.





QUINTO.- Respecto de la prueba practicada por la actora para acreditar la desproporción del canón pactado, el Ayuntamiento ha aportado prueba, en concreto el dictamen externo, que desacredita el estudio de viabilidad presentado por la actora.

Así, en dicho dictamen presentado se pone de relieve las siguientes situaciones:

- La renta bruta que aplica el concesionario es de 80€/plaza/mes cuando en realidad la concesión y el mercado permite una valoración de 83,8€/plaza/mes suponiendo un rendimiento anual de 36.204€. (apartado 1.4.1 del dictamen aportado).
- La ocupación media considerada por el concesionario es del 77,78% cuando en realidad del estudio del mercado en esta zona se desprende con claridad que la desocupación es del 2,5€ (desarrollado en el apartado 1.4.6 del dictamen aportado), teniendo en cuenta que el alquiler de plazas de aparcamiento en la zona resulta ser más caro, 94€/plaza/mes y escasa, es fácil deducir que la ocupación será elevada.
- Los gastos de 12€/plaza/mes y un 8% de ingresos por plaza que considera el concesionario parecen correctos, por ello también se adoptan en el dictamen.
- La inversión en construcción que el concesionario manifiesta de 407.069,41€ se corresponden con una imputación proporcional entre los 872m2 de superficie construida y un porcentaje de otros gastos, pero este precio de construcción NO SE SOSTIENE ya que, una cosa es lo que ha costado, y otra, es lo que le ha costado de más al concesionario construir el edificio más grande.

De los presupuestos y valoraciones presentadas por el concesionario se deduce con claridad que el coste asumido por hacer el aparcamiento más grande es de 304.345,90€.

Este importe resulta de la diferencia de los 6.131.846,36€ (6.026.999,90€ + seguridad y salud+ control calidad) que manifiesta haber costado toda la promoción, y los 5.827.500,46€ que una vez eliminadas las partidas que





corresponden a aparcamiento público hubiesen gastado, como por ejemplo los muros de contención del subterráneo.

- La tasa de actualización adoptada por el concesionario de 4,43%, parece correcta ya que retribuye el total del proyecto de inversión y establece en un 6% bruto, descontando un IPC del 1,5%.

En conclusión, de la prueba practicada en el procedimiento se puede deducir que el coste real de la construcción es CCC = 331.118 euros (esto es 75.882€ menos de lo presupuestado por la actora) y que aparejado con una previsión de ocupación del aparcamiento del 98% y una renta potencial de 83,8€/pk, en 50 años, deriva en un canon de 206.300€, (esto es 3.768,99€ más elevado que el establecido por el Ayuntamiento), todo ello en base a una tasa nominal de descuento del 6%, una variación anual del IPC proyectado de 1,5% y garantizando la tasa de rendimiento establecida por el propio concesionario TIR 4,43%, por tanto el CANON ESTABLECIDO POR EL AYUNTAMIENTO ES TOTALMENTE VIABLE.

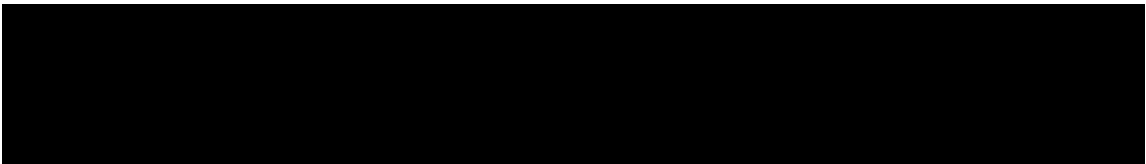
ÚLTIMO.- costas.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 139.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa no procede la condena en costas.

FALLO

En atención a lo expuesto, he decidido: DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO el recurso contencioso administrativo interpuesto. SIN CONDENAS EN COSTAS.

Notificada y ejecutoriada que sea la resolución, comuníquese a la Administración demandada para su cumplimiento, con devolución del expediente administrativo.

Contra la presente resolución cabe recurso de apelación.





Así, por esta mi sentencia, de la que se unirá certificación a la causa, quedando el original en el libro de resoluciones definitivas de este Juzgado, lo pronuncio, mando y firmo.

