



Roj: STSJ CAT 5027/2025 - ECLI:ES:TSJCAT:2025:5027

Id Cendoj: **08019330022025100386**

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

Sede: **Barcelona**

Sección: **2**

Fecha: **25/07/2025**

Nº de Recurso: **1583/2022**

Nº de Resolución: **2900/2025**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **NESTOR PORTO RODRIGUEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**Sala Contenciosa Administrativa Sección Segunda de Cataluña**

Vía Laietana, 56, 2a planta - Barcelona - C.P.: 08003

TEL.: 933440020

FAX: 933440021

EMAIL:salacontenciosa2.tsj.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0663000085010922

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sala Contenciosa Administrativa Sección Segunda de Cataluña

Concepto: 0663000085010922

N.I.G.: 0801933320220002300

**N.º Sala TSJ: DEMAN - 1583/2022 - Procedimiento ordinario - 109/2022-D1**

-

Materia: Urbanismo/Planeamiento

Parte recurrente/Solicitante/Ejecutante: L'ASSOCIACIÓ CASINO DEL MASNOU

Procurador/a: Anna Blancafort Camprodón

Abogado/a:

Parte demandada/Ejecutado: DEPARTAMENT DE LA VICEPRESIDÈNCIA I DE POLÍTIQUES DIGITALS I TERRITORI, AJUNTAMENT DEL MASNOU

Procurador/a: Melania Serna Sierra

Abogado/a:

Abogado/a de la Generalitat

**SENTENCIA Nº 2900/2025**

**Magistrados/Magistradas:**

Isabel Hernández Pascual Jordi Palomer Bou Montserrat Figuera Lluch Néstor Porto Rodríguez

Barcelona, a fecha de la última firma electrónica.

**Ponente:**Magistrado Néstor Porto Rodríguez



## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.- Por la Procuradora Begoña Sáez Pérez, se interpuso en nombre y representación de L'ASSOCIACIÓ CASINO DEL MASNOU recurso contencioso-administrativo contrael Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo del Arco Metropolitano de Barcelona de 7-3-2022 que aprobó definitivamente la modificación puntual del POUM del ámbito del Casino de Masnou (DOGC núm. 861 de 21-4-2022).**

**SEGUNDO.- Acordada la incoación de los presentes autos, se les dio el cauce procesal previsto por la Ley de esta Jurisdicción, habiendo despachado las partes, llegado su momento y por su orden, los trámites conferidos de demanda y contestación; en cuyos escritos respectivos en virtud de los hechos y fundamentos de derechos que constan en ellos, suplicaron respectivamente la anulación de los actos objeto del recurso y la desestimación de éste, en los términos que aparecen en los mismos.**

**TERCERO.- Se abrió la prueba mediante Auto y, verificada la misma según obra en autos, se continuó el proceso por el trámite de conclusiones sueltas que evacuaron las partes y, finalmente se señaló día y hora para votación y fallo que tuvo lugar en la fecha fijada.**

**CUARTO.- En la sustanciación del presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.**

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.- El objeto del recurso.**

**Por la Procuradora Begoña Sáez Pérez, se interpuso en nombre y representación de L'ASSOCIACIÓ CASINO DEL MASNOU recurso contencioso-administrativo contrael Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo del Arco Metropolitano de Barcelona de 7-3-2022 que aprobó definitivamente la modificación puntual del POUM del ámbito del Casino de Masnou (DOGC núm. 861 de 21-4-2022).**

**SEGUNDO.- La posición de las partes.**

**2.1.- La demanda.**

La actora, tras exponer los hechos y antecedentes que estima relevantes para la resolución del asunto, interesa que se dicte sentencia por la que se anule el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo del Arco Metropolitano de Barcelona de 7-3-2022. Dicha solicitud se basa en los siguientes motivos:

-Nulidad de la modificación recurrida por vulnerar los arts. 7, 117 y 118.3 del TRLU porque la modificación impugnada delimita un polígono de actuación que incumple el requisito de viabilidad económica y el equilibrio de beneficios y cargas dado que este polígono es deficitario.

- ??Nulidad de la modificación por vulnerar los arts. 14.c) y 17.2 y concordantes del TRLSRU relativos a las actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado, dado que la operación presenta un balance negativo y no genera ninguna plusvalía ni beneficio para la propiedad, sino que la deja en peor situación. Es decir, que el incremento de espacios libres y de equipamientos públicos que prevé esta actuación de dotación no queda compensado con el escaso techo que la modificación recalifica e inscribe dentro del Polígono PAU Casino. ??

-Nulidad de la modificación dado que el estudio de viabilidad económica y sostenibilidad se basa en un valor ficticio e improcedente de los terrenos a expropiar y no contempla ni prevé el impacto real de esta actuación en la hacienda pública municipal por no acreditar que el Ayuntamiento dispone de los recursos necesarios para dar cumplimiento a la agenda de la modificación. Reitera que el apartado 5.4 "Separata de evaluación de rentabilidad de la Modificación" pone de manifiesto que el rendimiento económico de la actuación es claramente negativo si se compara el valor del suelo actual y el valor resultado después de la actuación, por lo que concluye que debería haberse acudido a la actuación aislada expropiatoria en suelo urbano.

**2.2.- La oposición.**

Se oponen a la demanda la Abogada de la Generalidad de Cataluña y la representación procesal del Ayuntamiento que solicitan la desestimación del recurso.

**TERCERO.- La decisión de la Sala.**

**3.1.- Sobre el alegado incumplimiento de los requisitos de viabilidad económica y equilibrio de beneficios y cargas.**

El punto de partida debe ser el art. 8 de las normas de la Modificación, que respecto a la definició i delimitació del polígon d'actuació, contempla: "Aquest PAU determina l'àmbit on dur a terme la GESTIÓ URBANÍSTICA INTEGRADA, d'acord amb el que preveuen els articles 117 i 118 del TRLUC".



En análogo sentido, los apartados 2.3 y 2.3.5 de la Memoria contemplan "La delimitació d'aquest PAU està esgrafiada al plànol/ O3-Gestió del Pla, a escala 1/500. Aquest PAU determina l'àmbit on dur a terme la GESTIÓ URBANÍSTICA INTEGRADA D'ACORD AMB EL QUE PREVEUEN ELS ARTICLES 117 i 118 DEL TRLUC".

Considerando lo anterior, el art. 117 TRLUC expresa, en relación con la Gestión urbanística integrada y gestión urbanística aislada:

"1. Se entiende por gestión urbanística integrada del planeamiento urbanístico el conjunto de actuaciones para repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y para ejecutar o completar las obras y los servicios urbanísticos necesarios. La gestión urbanística integrada se lleva a cabo por polígonos de actuación urbanística completos.

2. En todos los supuestos en que no sea precisa o no sea posible la delimitación de un polígono de actuación urbanística para el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, se puede hacer la ejecución de manera puntual o aislada, especialmente en suelo urbano."

En cuanto al aludido reparto de beneficios y cargas, el art. 7 TRLUC, aclara: "Se reconoce y se garantiza, en el seno de cada uno de los ámbitos de actuación urbanística, el principio del reparto equitativo entre todas las personas propietarias afectadas, en proporción a sus aportaciones, de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico."

Seguidamente, respecto a los polígonos de actuación urbanística, el art. 118.3 TRLUC, expresa: "(...) 3. Los polígonos de actuación urbanística se delimitan teniendo en cuenta los requisitos siguientes:

a) Que por sus dimensiones y por las características de la ordenación urbanística sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo reguladas por el planeamiento.

b) Que, dentro del mismo sector, estén equilibrados unos con respecto a los otros, respecto a los beneficios y las cargas, y permitan hacer un reparto equitativo; a tal efecto, se tiene que aplicar, si procede, lo que establece el artículo 93.b.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnicamente y económico-maticamente la autonomía de la actuación. (...)".

Por su parte, el art. 112 TRLUC determina, en relación con la Tramitación de la expropiación forzosa en actuaciones urbanísticas aisladas:

"Si no se utiliza la expropiación como sistema de actuación por polígonos de actuación urbanística completos, se puede aplicar como actuación aislada la expropiación forzosa, para la ejecución de sistemas urbanísticos o de alguno de los elementos que les integran, tramitada de acuerdo con la legislación reguladora de la expropiación forzosa, sin perjuicio de la aplicabilidad del procedimiento establecido por el artículo 113.

El organismo expropiante debe aprobar, en todo caso, la relación de personas propietarias y de bienes y derechos afectados."

Por tanto, como vemos, en nuestro caso concreto, el ayuntamiento optó por delimitar un polígono, es decir, por la gestión urbanística integrada o poligonal. Por consiguiente, sujeta a las exigencias de los anteriores preceptos.

Sin embargo, en el caso de autos, con independencia del sistema de actuación empleado y pese a la exigencia legal de viabilidad y equitativa distribución de beneficios y cargas, no es controvertido que el polígono es deficitario. Esta conclusión ha sido corroborada por la propia perito judicial y también se desprende de los escritos de las partes y del propio documento ahora impugnado.

Dicho documento consigna en su apartado 2.3.6, relativo al sistema de actuación, que: "(....) comporta unes despeses que IMPOSSIBILITEN EL NECESSARI EQUILIBRI DE BENEFICIS / CARREGUES DE L'ACTUACIÓ que ara es proposa, ja que malgrat en l'actuació es preveu un cert aprofitament urbanístic justificat per la millora del paisatge urbà i per la dinamització de la futura plaça pública, aquest aprofitament no cobreix les despeses d'urbanització derivades de l'actuació urbanística i com es recull en l'agenda i evaluació financera de les actuacions a desenvolupar que s'acompanya en aquest document de la modificació puntual.(...)"

La operativa utilizada en el presente caso ya fue puesta en cuestión por esta misma Sala. Concretamente, STSJ, Contencioso sección 3 del 29 de diciembre de 2016, ponente: Rodríguez Laplaza (ROJ: STSJ CAT 12689/2016 - ECLI:ES:TSJCAT:2016:12689 ) expresaba:

"En el planteamiento de los apelantes subyace un error de partida, que la sentencia apelada no contradice debidamente, reduciendo la materia a una simple imposibilidad de este orden de sustituir decisiones discrecionales de la Administración (el cambio del sistema de reparcelación en la modalidad de compensación



a otro de los legalmente posibles), cual es que la inviabilidad económica de la unidad venga dada por el sistema escogido para materializar sus determinaciones, o, lo que es igualmente erróneo, que el sistema de expropiación venga a ser un remedio a la inviabilidad de la unidad, supuesta su gestión por el sistema de reparcelación. Por el contrario, la inviabilidad del ámbito, que concluyen los dos peritos que dictaminaron al respecto en la instancia, lo es cualquiera que sea el sistema elegido para su ejecución, no siendo el de expropiación un mecanismo urbanístico con que salvar la inviabilidad económica, e incurriendo, por los apelantes, en un simplismo erróneo, al afirmar que ello sea así, pues también para la Administración, cuando ésta protagoniza, vía expropiación, la gestión urbanística, ha de ser viable la transformación del ámbito; (...)".

En consecuencia, siguiendo la misma lógica, la actuación poligonal que sanciona el acto administrativo recurrido, es contraria a derecho, tal y como defiende la parte actora, dado que su balance es negativo.

### 3.2.- Nulidad de la modificación por vulnerar los arts. 14.c) y 17.2 y concordantes del TRLSRU.

**El art. 14 del TRLSRU se refiere al contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado y sus facultades. Determina, por lo que aquí interesa, que:** "En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo anterior, en su caso, las siguientes:

(...)

c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación(...)".

El art. 7, respecto a las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, señala "1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

(...) "b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste (...)".

Por su parte, el art. 17.2 del mismo cuerpo legal, en cuanto a los deberes y cargas del derecho de propiedad, determina: "2. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c)".

Como se desprende de la normativa expuesta, en las actuaciones de dotación, también es requerida la justa distribución de beneficios y cargas. De esta forma y en atención a la conclusión a que llegamos en el punto anterior, el acto administrativo recurrido también decaería por este motivo.

### 3.3.-Nulidad de la modificación dado que el estudio de viabilidad económica y sostenibilidad se basa en un valor ficticio e improcedente de los terrenos a expropiar.

Según el art. 22.4 TRLSU: "4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Por su parte, el art. 99 TRLUC exige: "c) Una evaluación económica de la rentabilidad de la operación, en la que hay que justificar, en términos comparativos, el rendimiento económico derivado de la ordenación vigente y el que resulta de la nueva ordenación.

Esta evaluación debe incluirse en el documento de la evaluación económica y financiera, como separata."

En relación con lo anterior, la pericial judicial en su extremo 4, se le requirió en los siguientes términos: "Indiqueu si l'apartat 5.3.1 de la Modificació ('Estimació del cost de les actuacions previstes'), que valora el cost de les actuacions en un total d'1.161.471,75 euros (inclusió el valor del sol) és correcte o si el mateix infravalora els costos reals d'execució del Polígon."

A lo anterior, a modo de conclusión, señaló: "Y Per el que en resposta de l'extrem 4, es conclou que les previsions detallades en la MpPGOU, en l'apartat 5.3.1 de la Modificació ("Estimació del cost de les actuacions previstes"), que valorava el cost de les actuacions en un total d'1.161.471,75 euros (inclusió el valor del sol), no son correctes,



atès que va infravalorar els costos reals d'execució del Polígon; en concret, principalment per la previsió del cost d'adquisició del sol a expropiar de superfície 3.019,31 m<sup>2</sup> de sol, que com es desprèn del procediment i tramitació del projecte de taxació conjunta, i d'acord amb la resolució del jurat d'expropiació que el fixa en 1.096.481'62 €, molt superior al previst en la MpPGOU que el quantificava en 301.736,75 euros aproximadament, com a fet rellevant i sobrevingut entre les dates d'acceptació del nomenament i la data d'emissió del dictamen".

Considerando lo expuesto y a la vista del apartado 2.7 de la memoria en que consta el informe cuestionado, la Sala aprecia la realidad de su existencia que, al margen de la precisión de los cálculos y de su posible error, lleva a rechazar el presente motivo.

Por todo lo expuesto, procede la estimación del recurso interpuesto.

#### CUARTO.- Costas.

En cuanto a las costas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.2 LJCA, procede imponer el pago de las costas procesales a la demandada si bien hasta la cuantía máxima de 3.000 euros.

#### FALLAMOS

**1º.- ESTIMAR**El recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación procesal de **L'ASSOCIACIÓ CASINO DEL MASNOU**, contrael Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo del Arco Metropolitano de Barcelona de 7-3-2022 que aprobó definitivamente la modificación puntual del POUM del ámbito del Casino de Masnou (DOGC núm. 861 de 21-4-2022), resolución que se anula por no ser conforme a derecho.

**2º.- IMPONER**a la parte demandada las costas causadas en la presente instancia, si bien limitadas a la cantidad de 3.000€ por todos los conceptos.

Notifíquese a las partes la presente Sentencia, que no es firme. Contra la misma cabe deducir, en su caso, recurso de casación ante esta Sala, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 3<sup>a</sup>, Capítulo III, Título IV de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa (LJCA). El recurso deberá prepararse en el plazo previsto en el art. 89.1 LJCA.

Y adviértase que en el BOE nº 162, de 6 de julio de 2016, aparece publicado el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al recurso de casación.

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (EU) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de

Carácter Personal, a la que remite el art. 236 bis de la ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y en el real Decreto 1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la LOPD, hago saber a las partes que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina judicial, donde se conservarán con carácter confidencial y únicamente para el cumplimiento de la labor que tiene encomendada y bajo la salvaguarda y la responsabilidad de la misma y en donde serán tratados con la máxima diligencia.

Así se acuerda y firma.

**PUBLICACIÓN.**- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ponente, estando la Sala celebrando audiencia pública, de lo que, como Letrado de la Administración de Justicia, certifico.

**Modo de impugnación:**recurso de **CASACIÓN**,que se preparará ante este Órgano judicial, en el plazo de **TREINTA**días, contados desde el siguiente al de la notificación de la presente resolución, estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, conforme a lo dispuesto en el art. 89.1 de la Ley Reguladora de la jurisdicción Contencioso-administrativa (LRJCA).

Se advierte a las partes que en el BOE nº 162, de 6 de julio de 2016, aparece publicado el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al recurso de casación.

Además, se debe constituir en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de éste Órgano judicial y acreditar debidamente, el depósito de 50 euros a que se refiere la DA 15<sup>a</sup> de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ), del que están exentas aquellas personas que tengan reconocido el beneficio de justicia gratuita ( art. 6.5 de la Ley 1/1996, de 10 de enero), y, en todo caso, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las entidades locales y los organismos autónomos dependientes de ellos, de acuerdo con la citada DA 15<sup>a</sup>.5 LOPJ.



Sin estos requisitos no se admitirá la impugnación.

Lo acordamos y firmamos.

Los Magistrados :

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de [seujudicial.gencat.cat](http://seujudicial.gencat.cat)

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.