per

electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web

Doc.



# Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 06 de Barcelona

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

TEL.: 93 5548467 FAX: 93 5549785

EMAIL:contencios6.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801945320188009157

## Procedimiento ordinario 424/2018 -F

Materia: Otross actos en materia urbanística (Proc. Ordinario)

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:
Para ingresos en caja. Concepto: 090900000042418
Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.
Beneficiario: Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 06 de Barcelona
Concepto: 0909000000042418

Parte recurrente/Solicitante/Ejecutante: COM.PROP.
MERCAT CENTRE MONTANYETA SANT BOI
Procurador/a: Lluc Calvo Soler
Abogado/a: Miquel Pregonas Martinez

Parte demandada/Ejecutado: AJUNTAMENT DE SANT BOI Procurador/a: Abogado/a: ·Letrado/a de Corporación Municipal

## SENTENCIA Nº 311/2021

En Barcelona, a 11 de octubre de dos mil veintiuno,

Vistos por mí, Dña. Ibone Liz Bello, Magistrada – Juez titular adscrita al Juzgado Contencioso - Administrativo nº 6 de Barcelona, los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO seguidos bajo el nº 424/2018 - F promovido a instancia de LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DEL MERCAT CENTRE – LA MUNTANYETA DE SANT BOI DE LLOBREGAT representada por el Procurador de los Tribunales D. Lluc Calvo Soler frente al AYUNTAMIENTO DE SANT BOI DEL LLOBREGAT asistido por el Letrado del Ayuntamiento D. Jordi Espinosa García se procede a dictar la presente resolución.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**





PRIMERO.- En la demanda de PROCEDIMIENTO ORDINARIO presentada en este Juzgado se formuló recurso contencioso-administrativo por LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DEL MERCAT CENTRE – LA MUNTANYETA DE SANT BOI DE LLOBREGAT frente al acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat de 25 de julio de 2018 por el que se aprueba la modificación de la obra nueva declarada en construcción del edificio del mercado municipal Centre – La Muntanyeta.

**SEGUNDO.-** Admitido a trámite el recurso, recibido el expediente administrativo y entregado a la parte recurrente para formular demanda, se tuvo por formalizada demanda por la parte actora, dándose traslado de la misma a la Administración demandada para que contestara, lo que verificó oponiéndose a la demanda.

**TERCERO**.- Se recibió el recurso a prueba; se practicaron las admitidas y declaradas pertinentes con el resultado que obra en autos; se acordó el trámite de conclusiones escritas y, tras la presentación de los correspondientes escritos, quedaron las actuaciones conclusas para dictar sentencia.

**CUARTO**.- En la tramitación de este procedimiento no se han infringido las formalidades legales esenciales.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** A través del presente recurso la parte actora impugna el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat de 25 de julio de 2018 por el que se aprueba la modificación





de la obra nueva declarada en construcción del edificio del mercado municipal Centre - La Muntanyeta.

Esa parte pretende el dictado de una sentencia por la que se estime el recurso y se declare la nulidad del acuerdo impugnado en sus apartados 5,6 y 8 relativos a la constitución en régimen de propiedad horizontal de la división efectuada, crear cinco comunidades y aprobar los respectivos estatutos, requerir a los titulares de concesiones para comparecer ante Notario para otorgar la correspondiente acta de manifestación a fin de que los interesados manifiesten su expresa conformidad con el contenido del acuerdo, y solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad. Y como fundamento de su pretensión alega que el edificio en cuestión está formal y jurídicamente constituido como una comunidad de propietarios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 553.2 del Código Civil de Catalunya; y que no corresponde a la Junta de Gobierno Local con carácter exclusivo, la toma de los acuerdos que se impugnan sin contar para ello con la participación y acuerdo de los titulares de derechos, en este caso los titulares de las concesiones administrativas.

Por su parte la Administración demandada formula oposición a la demanda y, tras alegar la inadmisibilidad del recurso por falta de legitimación de la actora, pretende el dictado de Sentencia por la que se desestime el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el recurrente al ser la resolución administrativa impugnada conforme a Derecho por los motivos esgrimidos en su escrito de contestación a la demanda.

SEGUNDO.- Con carácter previo a dar respuesta a la cuestión que se plantea en la presente Litis conviene exponer de forma sucinta los





antecedentes fácticos más relevantes que se resumen en los siguientes: que mediante acuerdo plenario de fecha 7 de abril de 1997 se adjudicó la concesión del proyecto de construcción y posterior explotación del mercado municipal Centre-La Muntanyela de Sant Boi de Llobregat a la empresa Promotora del Mercat de Sant Josep de Sant Boi, S.A., por el plazo de 50 años a contar desde el día 8 de septiembre 1998 habiéndose suscrito el correspondiente documento administrativo de formalización en fecha 28 de octubre de 1997 y otorgado escritura pública ante Notario; que el objeto de la contratación era la gestión indirecta mediante concesión administrativa del servicio público del mercado municipal Centre - La Muntanyeta; que la adjudicataria de la concesión otorgó escritura pública de declaración de obra nueva (en construcción), y división en régimen de propiedad horizontal en fecha 19 de marzo de 1998 inscribiéndose esa declaración de obra nueva en construcción en el Registro de la Propiedad, creándose 170 fincas registrales; que por acuerdo del pleno municipal de fecha 26 de enero de 1998 se autoriza a la sociedad concesionaria a la transmisión parcial de la concesión respecto de las entidades registrales resultantes de la división horizontal, otorgando al efecto dicho concesionario escrituras públicas de cesión parcial de la concesión administrativa; que en fecha 17 de mayo de 1999 se aprobó inicialmente el reglamento de régimen interior del mercado municipal Centre-La Muntanyeta; que por acuerdo plenario de fecha 22 de enero de 2001 el ayuntamiento intervino temporalmente la gestión y explotación del mercado municipal por un período máximo de dos y mediante acuerdo de 17 de febrero de 2003 el Pleno municipal declaró formalmente finalizada la intervención y extinguida la concesión otorgada con efectos de 22 de febrero de 2003 fijó y reclamó los gastos ocasionados al Ayuntamiento y aprobó el inicio del expediente contradictorio para extinguir la concesión; que dicho expediente finalizó





por acuerdo de 27 de junio de 2005 aprobando la incorporación al patrimonio municipal de los bienes e instalaciones objeto de la concesión administrativa declarada extinguida; que el 24 de julio de 2006 se aprueba la modificación de la forma de gestión del servicio público y el reglamento del servicio; por acuerdo del pleno de fecha 22de abril de 2013 se aprobó inicialmente la memoria justificativa de la modificación del servicio público del mercado municipal Centre-La Muntanyeta y del proyecto de prestación del servicio, declarándose la concurrencia de interés público para la revocación de las concesiones demaniales afectadas por el proyecto de modificación del servicio público del mercado municipal; por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de diciembre de 2015 se aprueba el proyecto de obra municipal ordinaria modificado de reforma y ampliación del mercado municipal Centre-La Muntanyeta y con fecha 1 de diciembre de 2017 se emite certificado de declaración de obra nueva finalizada;

Mediante acuerdo de 20 de diciembre de 2017 se acuerda, entre otros, dejar sin efectos la división horizontal practicada sobre el edificio que constituye el mercado municipal Centre-La Muntanyeta, edificado sobre la finca registral 41564 de titularidad municipal, con naturaleza jurídica de bien inmueble de dominio público adscrito al servicio público y calificado urbanísticamente como equipamiento comunitario —clave 7a-, modificar la obra nueva declarada (en construcción), sobre la finca registral 41564 en virtud de la escritura pública otorgada por la antigua concesionaria del mercado municipal en fecha 19 de marzo de 1998, y que fue objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat, en el sentido de ampliarla y declararla finalizada en fecha 07111/2016, de forma que quede descrita de conformidad con el certificado emitido en fecha 01/1 2/2017 por la dirección facultativa de la obra, dividir horizontalmente el edificio descrito según el certificado





de final de obra emitido el 01 de diciembre de 2017 en la forma que se describe en el anexo dos de dicho acuerdo, aprobar la correspondencia entre las entidades derivadas de la anterior división horizontal y las nuevas entidades registrales que resulten de la inscripción de la nueva división horizontal, atribuyendo a los titulares de derechos respecto a las entidades registrales antiguas los mismos derechos en las nuevas entidades registrales, en la forma que se detalla en el anexo 3 de dicho acuerdo, Constituir en régimen de propiedad horizontal la división efectuada y crear las cinco comunidades.

Dicho lo anterior, la parte recurrente aduce en vía administrativa, a través de la interposición del recurso de reposición, la existencia de errores de cálculo en la atribución de coeficientes a las distintas fincas registrales, considerando que no se guarda relación directa entre la superficie de cada finca registral y el coeficiente asignado a cada una; la improcedencia de constituir las subcornunidades en la forma y número detallados en el acuerdo impugnado y que debía concretarse la repercusión a cada finca registral de los distintos conceptos de gasto tanto del total del edificio como, en su caso, de la subcomunidad en la que cada finca esté integrada.

De las anteriores alegaciones se estima parcialmente la aducida en el apartado a) relativa a la existencia de errores en la asignación de coeficientes de participación subsanándose los mismos mediante la emisión de un nuevo certificado de declaración de obra nueva finalizada (folios 418 a 450). Y respecto a las alegaciones referidas en los apartados b) y c), conforme al informe técnico emitido (folios 451 a 455), se desestiman dada, por un lado, la total ausencia de justificación de las causas por las que se considera improcedente la constitución de subcomunidades y teniendo en cuenta, por otro lado, que la cuestión



Doc. electrònic garantit amb signalura-e. Adreça web per verificar:

relativa a la repercusión de los concretos conceptos de gasto no es objeto del acuerdo, pues en él únicamente se aborda la nueva configuración registral de la finca una vez ejecutadas las obras de remodelación del inmueble.

La actora interpuso en fecha 28 de septiembre de 2018 recurso extraordinario de revisión (folios 770 a 775 del EA), el cual se estima parcialmente en lo que afecta a la existencia de errores de hecho en el documento anexo 3 al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de julio de 2018 impugnado (folios 491 a 560 EA), al amparo del artículo 125.1.a) de la Ley 39/2015, según el cual contra los actos firmes en vía administrativa podrá interponerse recurso extraordinario de revisión cuando al dictarlos se hubiera incurrido en error de hecho, que resulte de los propios documentos incorporados al expediente.

TERCERO.- Dicho lo anterior, la demandada invoca la concurrencia de una causa de inadmisbilidad del recurso por entender que concurre una falta de legitimación en la comunidad de propietarios. Pues bien una última posibilidad de examinar la concurrencia de los requisitos procesales necesarios para entrar en el fondo del asunto es la prevista en el artículo 69 de la LJCA autorizando al órgano jurisdiccional a un examen de la idoneidad procesal del recurso planteado previo al dictado de la sentencia.

Los motivos sobre los cuales puede el órgano jurisdiccional declarar la inadmisión en sentencia vienen descritos en el art. 69 y son los siguientes:

«a) Que el Juzgado o Tribunal Contencioso-Administrativo carezca de jurisdicción.





- b) Que se hubiera interpuesto por persona incapaz, no debidamente representada o no legitimada.
- c) Que tuviera por objeto disposiciones, actos o actuaciones no susceptibles de impugnación.
- d) Que recayera sobre cosa juzgada o existiera litispendencia.
- e) Que se hubiera presentado el escrito inicial del recurso fuera del plazo establecido».

Por su parte el artículo 25.1 de la LJCA establece que: "1. El recurso contencioso-administrativo es admisible en relación con las disposiciones de carácter general y con los actos expresos y presuntos de la Administración pública que pongan fin a la vía administrativa, ya sean definitivos o de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos o intereses legítimos".

Y ello sin vulnerar su derecho a obtener la tutela judicial efectiva, evitando negar un pronunciamiento sobre el fondo en virtuo de una interpretación de las normas procesales (arts. 68.1 a) y 69 LJCA de 1998) contraria al principio pro actione, de obligada aplicación cuando estamos ante el acceso a la jurisdicción, impidiendo incurrir en un formalismo exacerbado que provoque una manifiesta desproporción entre el supuesto vicio que provoca la inadmisión y el efecto de la misma, que no es otro que la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva.

Es el principio pro actione el que impide a los Jueces y Tribunales hacer una interpretación o aplicación de los requisitos establecidos legalmente para acceder al proceso que "eliminen u obstaculicen





injustificadamente el derecho a que un órgano judicial conozca y resuelva en Derecho sobre la pretensión a él sometida" (entre otras, STC 16/2001, FJ 4).

Esta interpretación del principio pro actione no quiere decir que deba hacerse la interpretación más favorable a la admisión del recurso o a la resolución del problema de fondo (ATC 226/1998, FJ 2), sino que deben eliminarse aquellas decisiones de inadmisión que por su rigorismo o por su formalismo excesivo o por cualquier otra razón, produzcan una clara desproporción entre los fines preservados y los intereses sacrificados (STC 27/2003, FJ 4).

En el caso concreto se aduce la falta de legitimación del actor. Al respecto de la legitimación la jurisprudencia de la Sala del Contencioso - Administrativo del Tribunal Supremo (como la de 20 de mayo de 2011 (cas. 3381/09) ha señalado: "La legitimación es un presupuesto inexcusable del proceso e implica en contencioso-administrativo, como hemos señalado en la doctrina de esta Sala (por todas, sentencias de 11 de febrero de 2003, recurso nº 53/2000, 6 de abril de 2004 y 23 de abril de 2005, recurso 6154/2002). una relación material unívoca entre el sujeto y el objeto de la pretensión, de tal forma que su anulación produzca automáticamente un efecto positivo (beneficio) o negativo (perjuicio), actual o futuro, pero cierto, que debe repercutir de manera clara y suficiente en la esfera jurídica de quien acude al proceso y este criterio lo reitera la jurisprudencia constitucional (por todas, en SSTC núms. 197/88, 99/89, 91/95, 129/95, 123/96 y 129/2001, entre otras), pudiéndose concretar algunos criterios interpretativos de la doctrina jurisprudencial en los siguientes puntos:



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:



- a) La importancia del interés, que desde el punto de vista procedimental administrativo y procesal jurisdiccional es una situación reaccional, en evitación de un potencial perjuicio ilegítimo temido, de modo que el interés se reputa que existe siempre que pueda presumirse que la declaración jurídica pretendida coloque al accionante en condiciones legales y naturales de conseguir un determinado beneficio material o jurídico o la persistencia de la situación fáctica creada o que pudiera crear el acto administrativo al ocasionar un perjuicio, como resultado inmediato de la resolución dictada.
- b) Ese interés legítimo, que abarca todo interés que pueda resultar beneficiado con la estimación de la pretensión ejercitada, puede prescindir de las notas de personal y directo y al diferenciar el interés directo y el interés legítimo, éste no sólo es más amplio que aquél y también es autosuficiente, en cuanto presupone que la resolución administrativa o jurisdiccional ha repercutido o puede repercutir, directa o indirectamente, pero de un modo efectivo y acreditado, es decir, no meramente hipotético, potencial y futuro, en la correspondiente esfera jurídica de quien se persona, ésto es, verse afectado por el acto o resolución impugnada.
- c) La genérica legitimación en la Ley Jurisdiccional que se establece a favor de corporaciones, asociaciones, sindicatos, grupos de afectados, uniones sin personalidad o patrimonios independientes o autónomos y la legitimación que no ampara el puro interés por la legalidad, salvo en los limitados casos de la acción popular.
- d) Esta Sala, en Auto de 21 de Noviembre de 1997, ya declaró la imposibilidad de reconocer el interés legitimador cuando resultaba



electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:

Doc.

únicamente de una autoatribución estatutaria, por cuanto aceptar tal posibilidad equivaldría a admitir como legitimada a cualquier asociación que se constituyera con el objeto de impugnar disposiciones de carácter general o determinadas clases de actos administrativos.

e) Es cierto que debe mantenerse un criterio interpretativo de los requisitos de admisibilidad del recurso contencioso- administrativo acorde al principio "pro actione", de manera no formalista y de forma favorable a la producción del efecto perseguido por el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva de derechos e intereses legítimos a que responde elart. 24.1 de la Constitución, pero también hay que considerar la reiterada jurisprudencia constitucional que señala como el derecho prestacional de la tutela ha de sujetarse al plano de la estricta legalidad, pues sólo inciden en la vulneración del contenido constitucional delartículo 24.1 de la CE aquellas resoluciones que generan interpretaciones arbitrarias e irracionales, lo que no sucede en este caso (...)".

Al respecto, y en relación con la ya consolidada jurisprudencia contenciosa administrativa sentada en torno a que la necesaria legitimación material o ad causam de las partes procesales, esto es, la justificación de la capacidad necesaria de las mismas para ser parte en un proceso determinado y concreto - cualidad distinta de la capacidad o legitimación procesal -, no constituye, propiamente, un presupuesto procesal sino que en ocasiones la legitimación de las partes en un proceso aparece estrechamente unida a la misma cuestión de fondo que se ventila en el mismo -por titularidad del derecho subjetivo o del interés legítimo (STS, Sala Contenciosa Administrativa, de 3 de enero de 1990 y de 22 de marzo de 2006; STC de 11 de noviembre de 1991)-, lo que en tales casos obliga, necesariamente, a adentrarse en la



consideración del fondo de algún extremo controvertido en el mismo debate procesal, deberá observarse que lo que sin duda se establece normativamente en torno a la necesaria relación personal del sujeto procesal con el objeto procesal como presupuesto inexcusable del proceso (STS, Sala 3ª de 14 de octubre de 2003, de 7 de noviembre de 2005 y de 13 de diciembre de 2005), se identifica por el artículo 19.1.a) de la Ley Reguladora de esta Jurisdicción con la necesaria titularidad de un derecho o interés personal y legítimo, en adecuado desarrollo legislativo procesal para esta jurisdicción del contenido concreto del derecho fundamental subjetivo de acceso al proceso, derecho reconocido como auténtico derecho constitucional subjetivo a todos por el artículo 24.1 de la Constitución española, sin que pese a la significativa ampliación y ensanchamiento del antiguo requisito procesal del interés personal y directo de la antigua LJCA del año 1956 al simple interés legítimo operada por la entrada en vigor del vigente texto constitucional, pueda obviar la plena aplicación al caso de la constante y temprana jurisprudencia constitucional (entre muchas otras, STC 60/1982, 62/1983, 257/1988, 97/1991 y 65/1994) y contenciosa administrativa (STS, Sala 3ª, de 16 de marzo y 18 de diciembre de 1999, de 14 de octubre de 2003, de 24 de febrero y 11 de mayo de 2004, de 23 de abril, 7 de noviembre y de 13 de diciembre de 2005).

Así la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 119/2008, de 13 de octubre, se refiere a la cuestión de la legitimación activa en el proceso contencioso administrativo en los siguientes términos:

"4. (....) Constituye doctrina consolidada de este Tribunal (por todas STC 52/2007, de 12 de marzo, FJ 2), que uno de los contenidos esenciales del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) es el





derecho a obtener una resolución sobre el fondo del asunto planteado oportunamente ante los órganos judiciales, si bien ese derecho queda igualmente satisfecho si el órgano judicial, por concurrir una causa legal apreciada razonadamente, dicta una resolución de inadmisión. (.....) Por lo que se refiere a la apreciación de legitimación, este Tribunal tiene declarado que, al reconocer el art. 24.1 CE el derecho a la tutela judicial efectiva a todas las personas que son titulares de derechos e intereses legítimos, está imponiendo a los Jueces y Tribunales la obligación de interpretar con amplitud las fórmulas que las leyes procesales utilicen en orden a la atribución de legitimación activa para acceder a los procesos judiciales.

La función de este Tribunal se ciñe, por una parte, a constatar que las limitaciones establecidas, en su caso, por el legislador en la determinación de los activamente legitimados para hacer valer una pretensión respetan el contenido del derecho a acceder a la jurisdicción en cuanto proporcionadas a la consecución de finalidades constitucionalmente lícitas (STC 10/1996, de 29 de enero, FJ 3; 12/1996, de 20 de enero, FJ 3). (.....) En concreto, por lo que se refiere a la legitimación activa ante la jurisdicción contenciosa-administrativa, hemos precisado que el interés legítimo se caracteriza como una relación material unívoca entre el sujeto y el objeto de la pretensión, de tal forma que su anulación produzca automáticamente un efecto positivo o negativo actual o futuro pero cierto, debiendo entenderse tal relación referida a un interés en sentido propio, cualificado y específico, actual y real. Se trata de la titularidad potencial de una ventaja o de una utilidad jurídica, no necesariamente de contenido patrimonial, por parte de quien ejercita la pretensión, que se materializaría de prosperar ésta (por todas, STC 52/2007, de 12 de marzo, FJ 3)".





En este caso no pueden acogerse las razones esgrimidas por el consistorio demandado para entender que la parte carece de legitimación activa pues el hecho de que el Mercado Centre – La Muntanyeta sea propiedad municipal no priva de interés y afectación a los titulares de derecho sobre el mismo. Por ello, y teniendo también presente el principio pro actione, no puede prosperar la causa de inadmisibilidad planteada.

CUARTO.- A continuación conviene dar respuesta a la cuestión de fondo planteada debiendo partir a tal fin del contenido del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de julio de 2018 que dispone: "Estimar parcialment el recurs recurs de reposició interposat en data 21/02/2018 per la Sra. , actuant com a Presidenta i en nom i representació de Comunitat de Propietaris de Riera Basté, s/n, amb CIF H62407705, contra acord de la Junta de Govern Local de data 20/12/2017, i en conseqüència modificar el seu contingut de manera que resti en la foma que es dirà, en base al nou certificat de declaració d'obra nova finalitzada, emès en data 7/03/2018 par l'arquitecte director de l'obra Sr. Valentí Àlvarez Planas, que substitueix a l'anterior ernès en data 1/12/2017:

1.- Deixar sense efectes la divisió horitzontal practicada sobre l'edifici que constitueix del mercat municipal Centre-La Muntanyeta, edificat sobre la finca registra! número 41.564, inscrita al Registre de la Propietat de Sant Bol de Llobregat al volum 1.324, llibre 743, foli 41. L'esmentada divisió es ve practicar per l'anterior titular de la concessió del projecte de construcció i posterior explotació d'un mercat municipal, l'ernpresa Promotora del Mercat de Sant Josep de Sant Boi, SA. (NIF A61307401), mitjançant l'atorgament d'escriptura pública davant el Notari Sr. José Luis Gómez Díez, en data 19/03/1998, número





620 del seu protocol, i que fou objecte d'inscripció en el Registre de la Propietat de Sant Bol de Llobregat causant la inscripció 39 de l'esmentada finca i es les setenta entitats independents (170) en i a que aquella va quedar dividida (del número 41.539 al 41.877 -només senars-, ambdós inclosos).

En conseqüència amb l'anterior:

1.1- L'edifici quedarà descrit en la forma següent, segons la pripia escriptura abans referida:

"Edificio destinado a MERCADO, sito en Sant Boi de Llobregat, con frente a la calle Riera Basté, número sin y calle Joan Miró número sin, sobre solar de cuatro mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados.

Se compone de planta de sótano y planta mercado, cuyas superficies y distribución son las siguientes;

- a) La PLANTA DE SOTANO tiene una superficie construida de cuatro mil doscientos setenta y siete metros treinta y nueve decímetros cuadrados, está destinada a aparcamiento de vehículos y almacenes y consta de OCHENTA y TRES plazas de parking, CUARENTA trasteros y distintas dependencias y servicios y un patio de maniobras.
- b) La PLANTA MERCADO tiene una superficie construida de tres mil doscientos veinticinco metros cuadrados y en ella se ubican cuarenta y cinco paradas y un supermercado, existiendo además zonas comunes, a modo de pasillos para el paso, y servicios comunes.

Linda exactamente igual que el solar que constituye su base física. La ocupación del solar por la superficie es de tres mil doscientos veinticinco metros cuadrados, estando el resto destinado a zona de paso y accesos al Mercado".

1.2.- Tota els drets i obligacions que recauen sobre els diferents departaments en que va quedar dividida l'edificació del mercat municipal Centre-La Muntanyeta, amb causa a la divisió que s'ha





extingit, resten assignats a la total edificació en la mateixa proporció en que hi eren respecte als departaments anteriors.

- 2.- Modificar l'obra nova declarada (en construcció sobre la finca registral número 41.564 en virtut de la mateixa escriptura pública atorgament per l'empresa Promotora del Mercat de Sant Josep de Sant Boi S.A davant el Notari Sr. José Luis Gómez Díez, en dala 19/03/1998, número 620 del seu protocol, i que fou objecte d'inscripció en el Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, en el sentit d'ampliar-la, i declarar-la finalitzada en data 7/11/2016, de manera que resti descrita, de conformitat amb el certificat emès en data 7/03/2018 per l'arquitecte director de l'obra Sr. Valentí Alvarez Planas, en la forma establerta a l'annex número ú d'aquest acord, que s'aprova.
- 3.- Dividir horitzontalment l'edifici descrit segons el paràgraf segon d'aquesf acord (annex número ú, igualment de conformitat amb el certificat emés en data 7/03/2018 per la direcció facultativa de l'obra, Sr. Alvarez Planas, en la forma que s'estableix a l'annex número dos del present acord, que s'aprova.
- 4.- Aprovar la correspondència, en el seu cas, entre les entitats registrals derivades de l'anterior divisió horitzontal, anul.lada en virtut del paràgraf primer d'aquest acord, les noves entitats registrals que resultin de la inscnipció de la nova divisió horitzontal, i atribuir als titulars de drets respecte a les entitats registrals antigues els mateixos drets respecte a les entitats registrals que resultin amb les que es corresponguin, en la forma establerta a l'annex número tres present acord, que s'aprova, així com el quadre que constitueix l'annex número quatre del present acord.
- 5.- Constituir en régim de propietat honitzontal la divisió efectuada segons el paràgraf tercer anterior i crear les cinc comunitats que es dirà, i aprovar els seus respectius estatuts, que s'adjunten com a document annex número cinc del present acord:





SUPRA-COMUNITAT DE CONCESSIONARIS I ALTRES TITULARS DE DRETS DE L'EQUIPAMENT MERCAT DE LA MUNTANVETA (en endavant Supre-Comunitat de l'equipament), de caràcter complex i integrada per:

- 5.1.- LA COMUNITAT, de caràcter complex, DE CONCESSIONARIS I ALTRES TITULARS DE DRETS DE LES ZONES LOGÍSTICA I COMERCIAL DEL MERCAT DE LA MUNTANYETA (en endavant Comunitat Logística-Comercial), integrada per:
- 5.1, 1- LA SUB-COMUNITAT, de caràcter simple, DE CONCESSIONARIS I ALTRES TITULARS DE DRETS DE LES ZONES COMERCIALS DEL MERCAT DE LA MUNTANVETA (en endavant Sub-Comunitat Comercial)
- 5.1.2.- LA SUB-COMUNITAT, de caràcter simple, DE CONCESSIONARIS I ALTRES TITULARS DE DRETS DELS MAGATZEMS DEL MERCAT DE LA MUNTANVETA (en endavant Sub-Comunilat de Magatzerns)
- 5.2.- LA COMUNITAT, de caràcter simple, DE TITULARS DE LES PLACES
  DE L'APARCAMENT SUBTERRAN1 DE L'EQUIPAMENT MUNICIPAL LA
  MUNTANYETA (en endavant Cornunitat de l'aparcament
- 5.3.- Local número 5, destinat a superrnercat (avui Lidi, SA)
- 6.- Notificar aquest acord a tots els interessats, i requerir-los per a que en el termini de dos mesos, a comptar des de la notificació del present acord, compareguin davant de notari juntarnent arnb el representat de l'Ajuntament, prèvia via concertació de dia i hora, per tal d'atorgar la corresponent acta de manifesfació en la que els interessats manifestin la seva expressa conformitat amb el contingul d'aquest acord així com a l'assignació efectuada a cada titular dels diferents drets vigent respecte a les anteriors entitats registrals a les noves corresponents, ala efectes d'ésser inscrits al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat.
- 7.- Anotar el contingut d'aquest acord a l'invenfari de béns inmobles i drets reals de l'Ajuntament.



Signat per Liz Bello, Ibone;

Doc.



8.- Sol·licitar a la Sra. registradora de la propietat de Sant Boi de Llobregat la inscripció al Registre del contingut d'aquest acord així com dels seus cinc annexos, adjuntant-se al certificat del mateixos, el certificat de declaració d'obra nova finalitzada emès en data 7/03/2018 per la direcció facultativa de l'obra, Sr. Valentí Alvarez Planas, així com les actes de manifestació subscnites pels interessats".

Como ha quedado indicado anteriormente la parte solicita la declaración de nulidad del acuerdo impugnado en sus apartados 5, 6 y 8 que son los que se refieren a la constitución en régimen de propiedad horizontal de la división efectuada, crear cinco comunidades y aprobar los respectivos estatutos, requerir a los titulares de concesiones para comparecer ante Notario para otorgar la correspondiente acta de manifestación a fin de que los interesados manifiesten su expresa conformidad con el contenido del acuerdo, y solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad. Por tanto, no cuestiona el resto de apartados en lo que se acuerda: dejar sin efecto la división horizontal, la modificación de la obra nueva declarada (en construcción), la aprobación de la nueva división horizontal del edificio, y la aprobación de la correspondencia entre las entidades registrales derivadas de la anterior división horizontal. Y como también se ha apuntado, la parte fundamenta su pretensión de anulación al amparo de lo dispuesto en el artículo 553-10 del Código Civil de Catalunya que prevé que la decisión sobre la modificación del título constitutivo corresponde también a los titulares de derechos sobre cada una de las fincas y no exclusivamente al propietario del inmueble, que en este caso es el Ayuntamiento demandado.

En cuanto a la pretendida nulidad del apartado 5º del acuerdo impugnado, la actora como agrupación de titulares de derechos



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar



concesionales, sostiene que deberían haber participado en el proceso de decisión relativo a la modificación del título constitutivo consistente en la constitución de las diferentes comunidades en régimen de propiedad horizontal mientras que la demandada entiende que esa decisión corresponde única y exclusivamente al ayuntamiento como propietario del inmueble.

El artículo 553-1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, define la comunidad de propietarios como: "1. El régimen jurídico de la propiedad horizontal implica, para los propietarios, el derecho de propiedad en exclusiva sobre los elementos privativos y en comunidad con los demás propietarios sobre los elementos comunes.

- 2. El régimen jurídico de la propiedad horizontal requiere el otorgamiento del título de constitución y supone:
- a) La existencia, presente o futura, de uno o más titulares de la propiedad de al menos un inmueble integrado por elementos privativos y elementos comunes.
- b) La determinación de la cuota de participación en los elementos comunes que corresponde a cada elemento privativo.
- c) La configuración de una organización para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes de los propietarios.
- 3. Los elementos comunes son inseparables de los elementos privativos. Los actos de enajenación y gravamen y el embargo de los





elementos privativos se extienden a la participación que les corresponde en los elementos comunes.

4. El régimen de la propiedad horizontal excluye la acción de división sobre los elementos comunes y los derechos de adquisición preferente de carácter legal entre propietarios de diferentes elementos privativos. Esta exclusión no afecta a las situaciones de comunidad indivisa sobre los elementos privativos".

Por su parte el artículo 553-9 del mismo texto indica que: "1. El título de constitución del régimen de propiedad horizontal debe constar en una escritura pública, que en todo caso debe contener:

- a) La descripción del inmueble en conjunto, que debe indicar si está terminado o no, y la relación de los elementos, instalaciones y servicios comunes de que dispone.
- La descripción de todos los elementos privativos, con el correspondiente número de orden interno en el inmueble, la cuota general de participación y, si procede, las especiales que les corresponden, así como la superficie útil, la situación, los límites, la planta, el destino y, si procede, los espacios físicos o los derechos que constituyan sus anexos o vinculaciones.
- c) Un plano descriptivo del inmueble.
- d) Los estatutos, si existen.
- e) Las reservas de derechos o facultades, si existen, establecidas a favor del promotor o de los constituyentes del régimen.





- f) La previsión, si procede, de formación de subcomunidades.
- 2. Los preceptos del presente capítulo se aplican en todo lo no establecido por el título de constitución.
- 3. En la misma escritura de constitución o en otra previa, es preciso que se declare la obra nueva de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria y las demás normas que sean de aplicación.
- 4. El régimen de la propiedad horizontal se inscribe en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria, por medio de una inscripción general para el inmueble y de tantos folios como fincas privativas existan.
- 5. Las estipulaciones establecidas en la constitución del régimen, o en cualquier otro documento, que impliquen una reserva de la facultad de modificación unilateral del título de constitución a favor del constituyente, o que le permitan decidir en el futuro asuntos de competencia de la junta de propietarios, son nulas".

Por último sobre modificación del título de constitución el artículo 553-10 señala: "1. Para modificar el título de constitución es preciso el acuerdo de la junta de propietarios y que la escritura observe los requisitos del artículo 553-9 que sean de aplicación a la modificación de que se trate.

2. No es preciso el acuerdo de la junta de propietarios para la modificación del título de constitución si la motivan los siguientes hechos:





- a) El ejercicio de un derecho de vuelo, sobreelevación, subedificación y edificación si se ha previsto así al constituir el régimen o el derecho.
- b) Las agrupaciones, agregaciones, segregaciones y divisiones de los elementos privativos o las desvinculaciones de anexos, si los estatutos así lo establecen.
- c) Las alteraciones del destino de los elementos privativos, salvo que los estatutos las prohíban expresamente.
- d) La ejecución de actuaciones ordenadas por la Administración pública de conformidad con la legislación vigente en materia urbanística, de habitabilidad, de accesibilidad y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- 3. La formalización de las operaciones de modificación, incluso la de la suma o redistribución de las cuotas afectadas, corresponde a los titulares de los derechos o propietarios de elementos privativos implicados en lo que resulte o sea consecuencia de las operaciones de modificación realizadas al amparo de lo establecido por el apartado 2".

Conforme con lo anterior, los razonamientos esgrimidos por la Administración se han de compartir por considerarlos acertados toda vez que, dadas las notas de inembargabilidad, imprescriptibilidad e inalienabilidad del bien inmueble de dominio público adscrito al servicio público de mercado municipal es incuestionable que la titularidad del inmueble sólo puede pertenecer al Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat. Y por lo que a la modificación del título constitutivo se refiere se requiere el acuerdo de la junta de propietarios - en este caso el



Ayuntamiento como propietario único -, y que la escritura observe los requisitos del artículo 553-9 que sean aplicables a la modificación de que se trate y sólo alude a los titulares de derechos sobre elementos privativos en lo que afecta a la formalización de las operaciones de modificación y en lo que resulte o sea consecuencia de las operaciones de modificación hechas al amparo de lo establecido en el apartado 2º del propio artículo 553-9 que se refiere a los supuestos en los que no se precisa el acuerdo de la Junta de Propietarios.

Consta incorporado al expediente administrativo que los acuerdos de fechas 20 de diciembre de 2017 y 25 de julio de 2018 fueron notificados a los titulares de derechos (folios 266 a 410 y 631 a 769 EA). Ante la incomparecencia se procedió a la inscripción tanto de las cuestiones con las que la actora no muestra su disconformidad, como también de las comunidades en régimen de propiedad horizontal que es lo rebatido por la parte. En definitiva, dado que la decisión relativa a la modificación del título constituido corresponde al propietario del inmueble, el consistorio, la primera causa de oposición no puede prosperar máxime cuando constan notificados a los titulares de los derechos los acuerdos adoptados y no comparecieron.

QUINTO.- También se interesa que se declare la nulidad del apartado 6º del acuerdo impugnado por el que se emplaza a los titulares de derechos para la manifestación de conformidad en lo que afecta a la correspondencia entre los títulos inscritos y su traslado a las nuevas fincas registrales derivadas de la obra nueva finalizada. Al respecto ciertamente sorprende que no se cuestione por la actora el apartado 5 del acuerdo por el que se aprueba la correspondencia entre las entidades registrales derivadas de la anterior división horizontal y las nuevas entidades registrales que resulten de la inscripción, y sí se haga



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:



respecto al apartado 6º que se limita a emplazar a los titulares de derechos considerando que esa impugnación no es más que una manifestación del apartado 5º que no ha sido cuestionado. Pero que además de conformidad con lo indicado ad supra, las alegaciones acerca del apartado 5º no han sido estimadas por lo que tampoco puede acogerse la presente.

En el mismo sentido se debe resolver respecto a la pretendida declaración de nulidad del apartado 8 del acto administrativo impugnado que se refiere a la solicitud al Registrador de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat para la inscripción en el Registro del contenido de dicho acuerdo pues dicho apartado está vinculado al resto de los apartados impugnados que no han sido acogidos. Declarándose conforme a derecho la constitución en régimen de propiedad horizontal la división realizada, el apartado 8º también debe resolverse en el mismo sentido, pues se limita a solicitar la inscripción en el Registro del acuerdo.

Todo lo anterior conlleva a considerar que la resolución administrativa es conforme a derecho, lo que conlleva a la necesaria desestimación del recurso con la consiguiente confirmación de la resolución impugnada.

**SEXTO**.- La reforma operada en la Ley 29/1998 por la Ley 37/2011, aplicable al presente caso, introduce en la nueva redacción dada al artículo 139.1 de la LJCA la preceptiva imposición de costas atendiendo al vencimiento objetivo, al resolver por sentencia los recursos que se interpusieren a la parte que haya visto rechazadas sus pretensiones, salvo que aprecie, y así lo razone, que el caso presenta serias dudas de hecho o de derecho. En este supuesto, dado que la cuestión no está





desprovista de valoración jurídica, no ha lugar a la imposición de las costas.

Vistos los preceptos citados, y demás de general aplicación

### FALLO

Que DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO el recurso interpuesto por LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DEL MERCAT CENTRE – LA MUNTANYETA DE SANT BOI DE LLOBREGAT frente al acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat de 25 de julio de 2018 por el que se aprueba la modificación de la obra nueva declarada en construcción del edificio del mercado municipal Centre – La Muntanyeta, resolución que se confirma por estimarla conforme a Derecho.

Sin expresa imposición de las costas.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme y contra ella cabe interponer recurso de apelación, al amparo del artículo 81.1 de la Ley jurisdiccional, a través de este Juzgado ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde el siguiente al de la recepción de la correspondiente notificación de esta resolución, mediante escrito razonado que deberá contener las alegaciones en las que se fundamente el recurso.

Así lo acuerdo, mando y firmo.

