



Juzgado Contencioso Administrativo n. 3 de Girona (UPSD Cont. Adm. n.3)

Plaza Josep Maria Lidón Corbí, 1 - Girona - C.P.: 17071

TEL.: 972942539

FAX: 972942377

EMAIL:upsd.contencios3.girona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 1707945320238008450

Procedimiento ordinario 309/2023 -B

Materia: Contratación y convenios (Proc. Ordinario)

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 3912000000030923

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

Beneficiario: Juzgado Contencioso Administrativo n. 3 de Girona (UPSD Cont. Adm. n.3)

Concepto: 3912000000030923

Parte recurrente:

Procuradora: Esther Sirvent Carbonell
Abogado: Marcos Mas Rauchwerk

Parte demandada:

AYUNTAMIENTO DE GIRONA
Abogada: Gloria Casanova Martínez, Letrada de
Corporación Municipal

SENTENCIA Nº 93/2025

En Girona, 8 de mayo de 2025

Vistos por D. Fermín Otamendi Zozaya, magistrado titular del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Girona y su provincia, los presentes autos de **PROCEDIMIENTO ORDINARIO 309/2023-B**, seguidos ante este Juzgado y en los que han sido partes, como recurrente, .; y como recurrido, el **AYUNTAMIENTO DE GIRONA**, representados y defendidos por los profesionales indicados más arriba.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Turnada a este Juzgado de lo Contencioso-Administrativo el recurso/demanda que ha dado origen al presente procedimiento, se han tramitado las presentes actuaciones en la forma legalmente prevista, tras lo cual quedaron los autos conclusos para sentencia.

SEGUNDO.- La cuantía del presente procedimiento es indeterminada, conforme a las reglas contenidas en los artículos 41 y 42 LJCA.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació:
Data i hora 08/05/2025 10:49	Signat per Otamendi Zozaya, Fermin;	



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La actividad administrativa impugnada en el presente procedimiento es el Decreto de Alcaldía núm. 2023014697, de 3 de abril de 2023, dictado por el Ayuntamiento de Girona, por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Decreto de Alcaldía núm. 2023007984, de 22 de febrero de 2023, mediante el cual se acuerda formalizar la reversión en favor del Ayuntamiento de Girona de las instalaciones fijas construidas en una finca municipal previamente gravada con un derecho de superficie a favor de la entidad demandante, con carácter previo a la formalización del contrato de arrendamiento de dichas instalaciones.

La parte demandante impugna el Decreto de Alcaldía núm. 2023014697, de 3 de abril de 2023, por los siguientes motivos: en primer lugar, solicita la nulidad de pleno derecho de la condición previa de reversión de las instalaciones fijas construidas en favor del Ayuntamiento de Girona, al considerar que constituye una exigencia de cumplimiento imposible, dado que la reversión de la totalidad de los bienes y derechos afectos al servicio de inspección técnica de vehículos ya se habría producido a favor de la Generalitat de Cataluña como titular del servicio; en segundo lugar, con carácter subsidiario, interesa que se condene al Ayuntamiento de Girona a introducir una cláusula de subrogación en favor de la Generalitat de Cataluña en la posición jurídica del arrendatario, lo que implicaría la modificación de la Cláusula Segunda del contrato y de la Cláusula Tercera del Pliego de Condiciones, referida a la duración del contrato; en tercer lugar, solicita la anulación de la Cláusula Tercera del contrato y de la Cláusula Cuarta del Pliego de Condiciones, relativas a la renta de alquiler, por considerar que se ha producido una indebida aplicación del artículo 92.2 del Real Decreto 1372/1986 y una infracción del artículo 72.3 del Decreto 336/1988, al no haberse tenido en cuenta para la determinación de la renta los criterios de rentabilidad social e interés general reconocidos por el propio Ayuntamiento; y, finalmente, con carácter independiente o subsidiario, pide que se condene al Ayuntamiento de Girona a realizar una nueva valoración de la renta de alquiler atendiendo a dichos criterios de rentabilidad social.

Por su parte, el Ayuntamiento de Girona se opone al recurso contencioso-administrativo, esgrimiendo en primer lugar una causa de inadmisibilidad con base en el artículo 51.1.c) de la LJCA, al entender que la parte recurrente impugna de forma indirecta un acto administrativo firme —el acuerdo del Pleno de 14 de junio de 2021 que extingue el derecho de superficie y acuerda la reversión de los bienes— mediante la impugnación del Decreto de Alcaldía núm. 2023014697, que considera de mera ejecución. Subsidiariamente, defiende la inexistencia de causa de nulidad alegada por la actora, negando que el decreto tenga un contenido imposible o infrinja el régimen jurídico de reversión previsto en el artículo 564-6 del Código Civil de Cataluña. Argumenta además que la



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació:
Data i hora 08/05/2025 10:49	Signat per Otamendi Zozaya, Fermin;	



titularidad municipal del suelo y la naturaleza patrimonial del bien justifican tanto la reversión como la posterior celebración de un contrato de arrendamiento, cuya fijación de renta responde al principio de máxima rentabilidad económica conforme al artículo 71 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Niega también que exista obligación jurídica alguna de subrogar a la Generalitat en el contrato, ni que se haya vulnerado la buena fe ni la doctrina de los actos propios, recordando que la recurrente aportó una valoración contradictoria de la finca superior a la renta finalmente acordada. Por todo ello, solicita la inadmisión de la pretensión principal de nulidad y, subsidiariamente, la desestimación íntegra de todas las pretensiones del recurso

SEGUNDO.- Como antecedentes fácticos necesarios para la resolución de la controversia y a la vista del expediente administrativo, han de hacerse constar los siguientes:

En fecha 29 de abril de 1999, el Pleno del Ayuntamiento de Girona acordó constituir un derecho de superficie a favor de la entidad ,) sobre una finca patrimonial de titularidad municipal, destinada a la prestación del servicio de inspección técnica de vehículos. Posteriormente, mediante acuerdo plenario de 14 de junio de 2021, el Ayuntamiento acordó la extinción del citado derecho de superficie y el inicio del procedimiento de reversión de los bienes afectos al mismo, ordenando a los servicios técnicos la elaboración de un informe de valoración de la finca y de las construcciones fijas existentes, a fin de proceder a su incorporación al inventario municipal y a la formalización del acta de reversión. Contra dicho acuerdo, que constituye el acto originario impugnado, la entidad interpuso recurso de reposición con fecha 14 de julio de 2021, que fue expresamente desestimado por el Pleno mediante acuerdo de 20 de octubre de 2021. Con posterioridad, el Secretario General del Ayuntamiento emitió, el 21 de febrero de 2022, el Informe Jurídico número 2021/62, en el que se concluía que los bienes objeto de reversión tienen carácter patrimonial y que su gestión debe ajustarse al principio de máxima rentabilidad económica, resultando jurídicamente viable la formalización de un arrendamiento. A su vez, el 3 de noviembre de 2022, el Jefe del Servicio de Patrimonio y Contratación emitió informe técnico en el que se proponía la adjudicación directa a de un arrendamiento de duración anual, prorrogable hasta un máximo de cinco años, condicionado a la eventual aprobación por el Parlamento de Cataluña de una nueva regulación del servicio, y con determinación del canon anual conforme a la valoración obrante en el expediente. Sobre dicha base, el Decreto de Alcaldía número 2023007984, de 23 de marzo de 2023, aprobó dicha propuesta de arrendamiento. Finalmente, el Decreto de Alcaldía número 2023014697, de 3 de abril de 2023, que constituye el acto directamente impugnado en el presente proceso, ratificó en todos sus términos el decreto anterior y dispuso que la formalización del contrato de



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació:
Data i hora 08/05/2025 10:49	Signat per Otamendi Zozaya, Fermin;	



arrendamiento quedaría condicionada a la previa formalización del acta de reversión prevista en el acuerdo plenario de 14 de junio de 2021.

Sentado lo anterior y por obvios motivos procesales, habrá de analizarse en primer lugar si concurre la causa de inadmisibilidad invocada por la Administración demandada.

La tesis de la Administración demandada no puede ser acogida. En primer lugar, debe recordarse que el artículo 25.1 de la LJCA permite impugnar los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa y no sean de mero trámite, entendiéndose por tales los que decidan directa o indirectamente sobre el fondo del asunto, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o causen indefensión o perjuicio irreparable a derechos o intereses legítimos. A este respecto, debe señalarse que el acuerdo plenario de 14 de junio de 2021 no acordó la reversión de los bienes, sino únicamente el inicio del procedimiento para su tramitación, ordenando la práctica de actuaciones previas, entre ellas un informe técnico de valoración. Por tanto, dicho acuerdo tenía naturaleza de acto de trámite no cualificado y, como tal, no era susceptible de impugnación ni en vía administrativa (art. 112 LPACAP) ni en sede contencioso-administrativa (art. 25 LJCA).

La causa de inadmisibilidad deberá ser, en consecuencia, desestimada.

TERCERO.- Entrando ya en el análisis de las cuestiones de fondo planteadas, comenzaremos el análisis por la alegada nulidad de los actos directa y originariamente impugnados derivada de la imposibilidad de acordar la reversión en favor del Ayuntamiento de Girona.

La parte actora sostiene que el Decreto de Alcaldía núm. 2023014697, de 3 de abril de 2023, incurre en nulidad de pleno derecho por tener un contenido imposible, en los términos del artículo 47.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Fundamenta esta alegación en que dicho decreto impone, como condición previa para formalizar el contrato de arrendamiento, la reversión a favor del Ayuntamiento de las instalaciones fijas ubicadas en la finca municipal, cuando, a su juicio, esa reversión corresponde legal y materialmente a la Generalitat de Catalunya, titular del servicio público de inspección técnica de vehículos. Alega que el bien afecto forma parte de la concesión del servicio y que, conforme al régimen previsto en la Ley 2/2021, de medidas fiscales y administrativas, las instalaciones deben revertir a la Administración autonómica al cesar el operador. Añade que esta duplicidad de reversión es materialmente inviable y jurídicamente contradictoria, y que la cláusula de reversión previa que impide la formalización del contrato hace imposible el cumplimiento del acto, por cuanto ni



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació:
Data i hora 08/05/2025 10:49	Signat per Otamendi Zozaya, Fermin;	



se puede revertir el bien a favor del Ayuntamiento ni se puede suscribir válidamente el arrendamiento.

La parte demandada rechaza la existencia de tal imposibilidad. Aduce que el bien afectado por la reversión es de titularidad municipal y naturaleza patrimonial, y que, extinguido el derecho de superficie, la reversión se produce ipso iure conforme al artículo 564-6.2 del Código Civil de Cataluña, sin necesidad de indemnización alguna al superficiario. Añade que dicha reversión es condición necesaria para que el Ayuntamiento, como titular dominical, pueda formalizar un arrendamiento conforme al principio de máxima rentabilidad económica. En cuanto a la reversión a la Generalitat, precisa que ésta se limita a los bienes afectos al servicio no incluidos en el derecho de superficie, especialmente instalaciones móviles y equipos, pero no alcanza a los elementos de naturaleza inmobiliaria construidos sobre una finca municipal. Niega que exista contradicción ni imposibilidad alguna, pues cada reversión obedece a un título y destinatario distinto, sin interferencia recíproca. Invoca además el informe jurídico del expediente, que justifica la legalidad de la reversión a favor del Ayuntamiento como paso previo a la suscripción del arrendamiento.

Pues bien, este juzgador considera que no concurre la causa de nulidad prevista en el artículo 47.1.c) de la Ley 39/2015.

La figura del contenido imposible, según doctrina reiterada del Tribunal Supremo, requiere que el acto administrativo contenga una disposición que no pueda cumplirse ni en la práctica ni en derecho, ya sea por inviabilidad física o por contradicción insalvable con el ordenamiento. En tal sentido, cabe citar la Sentencia de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 2 de Febrero de 2017 (rec. 91/2016), en la que se resume la jurisprudencia sobre esta causa de nulidad en el siguiente sentido:

“Como se ha señalado anteriormente, los vicios de nulidad radical deben ser objeto de una interpretación estricta, de manera que, dentro de la teoría de la invalidez, la anulabilidad se erige en la regla general frente a la excepción que es la nulidad radical o de pleno derecho (...) Conviene señalar que la nulidad de pleno derecho de actos administrativos que tengan un contenido imposible, es trasunto en el régimen de dichos actos del principio que expresa el artículo 1.272 del Código civil para los contratos. La nulidad de actos cuyo contenido sea imposible ha sido apreciada siempre con suma prudencia por la doctrina y la jurisprudencia, que trata de evitar que se amplíe inadecuadamente el supuesto legal a cualquier acto desprovisto de fundamento jurídico para ser dictado.

Sobre los requisitos de la imposibilidad, hemos señalado que la imposibilidad a que se refiere la norma de la Ley de procedimiento debe ser, por ello, de carácter material o físico, ya que una imposibilidad de carácter jurídico



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació:
Data i hora 08/05/2025 10:49	Signat per Otamendi Zozaya, Fermin;	



equivaldría prácticamente a ilegalidad del acto, que suele comportar anulabilidad (art. 48.1 LPA y 83.2 de la LJCA); la imposibilidad debe ser, asimismo, originaria ya que una imposibilidad sobrevenida comportaría simple ineficacia del acto.

Actos nulos por tener un contenido imposible son, por tanto, los que resultan inadecuados, en forma total y originaria, a la realidad física sobre la que recaen. Son también de contenido imposible los actos que encierran una contradicción interna en sus términos (imposibilidad lógica) por oponerse a leyes físicas inexorables o a lo que racionalmente se considera insuperable. Por fin, la jurisprudencia ha equiparado en algunos casos la indeterminación, ambigüedad o ininteligibilidad del contenido del acto con la imposibilidad de éste (sentencias de 6 Nov. 1981 y 9 May. 1985)."

Doctrina también recogida en las sentencias del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2000, 2 de noviembre de 2004 o 31 de mayo de 2012, que han refrendado esa línea pacífica de interpretación y sólo han dado encaje, como actos nulos, por tener un contenido imposible, a los que resultan inadecuados, en forma total y originaria, a la realidad física sobre la que recaen.

Pues bien, en el presente caso, no consta acreditado que el acto recurrido imponga una obligación material o jurídicamente irrealizable. La reversión acordada tiene cobertura normativa suficiente en el citado artículo 564-6.2 del Código Civil de Cataluña, como efecto legal de la extinción del derecho de superficie. Tampoco resulta incompatible con la habilitación provisional del operador recogida en la disposición adicional novena de la Ley 2/2021, ni con una eventual reversión futura a la Generalitat como consecuencia del marco concesional del servicio, cuya concreción queda, según el propio decreto, condicionada a la eventual reforma del sistema por parte del legislador autonómico. La existencia de una duplicidad de vínculos o de una situación jurídica transitoria no comporta, por sí sola, imposibilidad en el contenido del acto, máxime cuando la reversión no impone una ejecución material inmediata sino una formalización previa para permitir el arrendamiento.

No se invoca por la recurrente disposición legal alguna, ni en la legislación básica del Estado ni en la autonómica catalana, que imponga a los ayuntamientos la obligación de revertir a la Generalitat bienes inmuebles de su titularidad patrimonial sobre los que haya recaído un derecho de superficie extinguido. El artículo 564-6.2 del Código Civil de Cataluña establece, de forma expresa, que la extinción del derecho de superficie conlleva la reversión de las construcciones a favor del propietario del suelo, salvo pacto en contrario, que no consta en este caso. Y dicha previsión se impone con independencia de la afectación funcional del bien a un servicio de titularidad autonómica, cuya



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació:
Data i hora 08/05/2025 10:49	Signat per Otamendi Zozaya, Fermin;	



continuidad se asegura mediante otras figuras jurídicas —como el arrendamiento — sin necesidad de transferencia dominical alguna.

En consecuencia, debe desestimarse el motivo de nulidad invocado por la parte recurrente.

CUARTO.- La parte recurrente pretende, igualmente, que se ordene al Ayuntamiento de Girona la modificación del contrato de arrendamiento proyectado, en concreto de su cláusula segunda y del apartado tercero del pliego de condiciones, al objeto de incluir expresamente una cláusula que prevea la subrogación de la Generalitat de Catalunya en la posición jurídica de la arrendataria, en caso de que asuma la gestión directa del servicio de inspección técnica de vehículos. Alega al efecto que dicha previsión sería coherente con la titularidad autonómica del servicio público, evitaría disfunciones o vacíos de gestión, y permitiría una solución técnica y jurídicamente adecuada para conciliar la reversión dominical a favor del Ayuntamiento con la futura afectación funcional del bien al servicio autonómico. Apoya su solicitud en los artículos 107.5 y 111 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como en el principio de buena administración.

En relación a esta pretensión, han de indicarse, en primer lugar, que el carácter patrimonial del inmueble sobre el que se asienta el servicio ITV no puede ser discutido ni negado por la recurrente desde el momento en que, ya en la propia escritura de constitución del derecho de superficie, aportada como documento 4 de la demanda, se hacía constar dicho carácter respecto del solar sobre el que se constituía dicho derecho real, por lo que no cabe ahora discutir dicha condición para justificar el planteamiento de la recurrente. A mayor abundamiento, consta que la Generalitat de Cataluña fue emplazada para que pudiera personarse en el presente procedimiento, sin que lo haya efectuado, de lo que cabe colegir que no aprecia un interés público en que se incluya dicha cláusula de subrogación que pretende la recurrente; cláusula que, obviamente, beneficiaría a la citada Administración autonómica en caso de que se incluyera en el contrato y en el pliego, por lo que la no personación de dicha Administración permite considerar que no peligran sus derechos y facultades respecto del servicio prestado en el solar propiedad del Ayuntamiento de Girona, ni siquiera en el caso de extinguirse el proyectado contrato de arrendamiento.

Sentado lo anterior, lo siguiente que ha de indicarse es que la inclusión de una cláusula de subrogación en favor de un tercero no está impuesta por ninguna norma con rango legal ni por el régimen patrimonial vigente aplicable a los bienes de las entidades locales. El contrato proyectado se refiere a un bien patrimonial de titularidad municipal que ha revertido a favor del Ayuntamiento tras la extinción del derecho de superficie, y su gestión, conforme al artículo 8 de



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació:
Data i hora 08/05/2025 10:49	Signat per Otamendi Zozaya, Fermin;	



la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (que tiene carácter de normativa básica), debe sujetarse a los principios de eficiencia y economía en su gestión y eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos; y también al de máxima rentabilidad económica, conforme al artículo 72.1 del Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del patrimonio de los entes locales catalanes. La formalización del contrato con la entidad recurrente responde a esta finalidad y la previsión de una cláusula resolutoria en caso de modificación del régimen del servicio por parte del Parlament de Catalunya constituye un mecanismo jurídicamente legítimo de protección del interés público, sin que ello conlleve obligación alguna de prever una transmisión forzosa del arrendamiento a favor de la Generalitat.

Por otra parte, los artículos 107.5 y 111 de la Ley 33/2003 no imponen la obligación de establecer cláusulas de subrogación, sino que se limitan a reconocer su posibilidad en determinados negocios jurídicos sobre bienes patrimoniales del Estado. Su aplicación directa a las entidades locales resulta discutible, pues no se prevé en el artículo 2.2 en relación con la Disposición Final Segunda de dicha norma (que indica que sólo tiene carácter básico el artículo 107.1, pero no el 5, ni el artículo 111) y en todo caso no reviste carácter imperativo. No puede, por tanto, trasladarse al supuesto de autos como fundamento normativo suficiente para obligar al Ayuntamiento a configurar un contenido contractual específico que no ha sido previsto ni exigido por la legislación básica ni por el ordenamiento sectorial aplicable. Tampoco puede deducirse dicha obligación del principio de buena administración, el cual impone a las administraciones públicas el deber de actuar de forma coherente, eficaz y conforme al interés general, pero no les priva de su potestad de configuración contractual ni impide el uso de cláusulas resolutorias cuando así lo justifica el marco jurídico e institucional del servicio.

Además, tal como se hace constar en el expediente administrativo, en concreto en los informes del Secretario General (folios 356 a 364 del expediente administrativo) y del jefe de la Sección de Patrimonio (folios 168 a 170), el marco jurídico invocado por la parte actora carece ya de eficacia normativa suficiente para justificar la pretensión ejercitada, pues la Resolución de 21 de julio de 2010 que autorizó a para continuar prestando el servicio de ITV conforme al Decreto 30/2010 fue anulada por la STSJ de Cataluña de 13 de septiembre de 2012, y que la Disposición Adicional Segunda de dicho Decreto fue también anulada por la STS 874/2016, por ser contraria a la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), al permitir adjudicaciones directas o usos gratuitos de bienes patrimoniales sin licitación.

Por tanto, el Decreto 30/2010, de 2 de marzo, no constituye un título normativo suficiente para imponer al Ayuntamiento de Girona un régimen jurídico de



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació:
Data i hora 08/05/2025 10:49	Signat per Otamendi Zozaya, Fermin;	



reversión distinto del previsto en la legislación civil y patrimonial aplicable, ni para justificar la inclusión obligatoria de una cláusula de subrogación futura a favor de la Generalitat.

En consecuencia, no procede acceder a la pretensión de la parte actora que se analiza en este fundamento jurídico, al no encontrarse el Ayuntamiento legalmente obligado a introducir en el contrato proyectado una cláusula de subrogación a favor de la Generalitat.

QUINTO.- La parte actora impugna, también, la cláusula tercera del contrato de arrendamiento y la cláusula cuarta del pliego de condiciones, relativas a la renta anual fijada en la cantidad de 72.938,52 euros, por considerar que dicha cifra vulnera el principio de buena fe administrativa y la doctrina de los actos propios. Alega que dicho importe resulta desproporcionado en relación con el canon que venía abonando por el derecho de superficie extinguido (13.000 euros anuales), pese a mantenerse, a su juicio, una situación de continuidad en el uso del bien y en la prestación del servicio. Añade que la Administración municipal habría incurrido en contradicción con sus propios actos y habría frustrado las legítimas expectativas generadas, sin atender a la posibilidad de aplicar criterios de rentabilidad social ni justificar adecuadamente la fijación de la nueva renta.

Este motivo de impugnación también habrá de ser desestimado.

En primer lugar, conviene recordar que el bien afecto al arrendamiento proyectado es un bien patrimonial de titularidad municipal, cuya gestión se rige por lo dispuesto en los artículos 72 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales catalanas, aprobado por Decreto 336/1988, de 17 de octubre (RPEL), y, en particular, por el principio de máxima rentabilidad económica establecido en su artículo 72.1. Dicho precepto dispone expresamente que *"Los bienes patrimoniales deben ser administrados de acuerdo con los criterios de máxima rentabilidad, en las condiciones usuales de la práctica civil y mercantil, bien directamente por el ente local o por medio de los particulares"*, sin prever la aplicación preferente de criterios de rentabilidad social ni otros elementos de modulación, salvo en supuestos singularmente justificados, a juicio del ente local, pues así se indica en el apartado 3 de dicho precepto (*"No obstante lo que prevé el apartado anterior, los entes locales **pueden** valorar motivaciones de prestación de servicios sociales, promoción y reinserción sociales, actividades culturales y deportivas, promoción urbanística, fomento del turismo, ocupación del tiempo libre, u otras análogas, que hagan prevalecer una rentabilidad social por encima de la rentabilidad económica"*), siendo que, en el presente caso, no consta acreditada circunstancia alguna que justifique un tratamiento excepcional, tratándose de un arrendamiento a una sociedad mercantil privada para el ejercicio de una actividad empresarial y, en todo caso, la valoración de dicha



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació:
Data i hora 08/05/2025 10:49	Signat per Otamendi Zozaya, Fermin;	



rentabilidad social queda a la libre apreciación de la Administración, sin que pueda el juez sustituir su criterio, pues se trata de una facultad discrecional no sometida a control judicial.

En segundo lugar, el canon fue confirmado mediante informe técnico obrante a los folios 365 a 368 del expediente administrativo, tras la presentación de una valoración contradictoria por parte de la recurrente, que tiene en cuenta las características de la finca, su estado de conservación, su valor de mercado y los criterios de rentabilidad exigibles en este tipo de negocios. A este respecto, debe resaltarse que la propia parte actora aportó un informe pericial que valoraba el arrendamiento anual en 62.413,92 euros, lo que evidencia que no existía entre las partes una expectativa común consolidada respecto al mantenimiento del canon anterior, ni puede invocarse una actuación administrativa sorpresiva o arbitraria ni que el canon fijado por el Ayuntamiento sea notoriamente excesivo o alejado del valor de mercado.

En tercer lugar, no puede prosperar la invocación de la doctrina de los actos propios, al no concurrir los requisitos jurisprudencialmente exigidos para su aplicación. El nuevo contrato de arrendamiento proyectado responde a un negocio jurídico distinto del anterior derecho de superficie extinguido, con diferente causa, contenido y régimen normativo. El canon pactado por el derecho de superficie otorgado en el año 2002 se estableció hace más de veinte años, en un contexto y con unas condiciones económicas que no pueden proyectarse automáticamente al nuevo arrendamiento. En ausencia de identidad sustancial entre las situaciones comparadas, no puede apreciarse contradicción jurídica relevante ni renuncia tácita por parte de la Administración a exigir un canon conforme a la normativa vigente.

Tampoco se aprecia infracción del principio de buena fe administrativa pues la elevación del canon no responde a un cambio de criterio inmotivado, sino a la necesaria adecuación del precio a las condiciones actuales del mercado y a las exigencias de rentabilidad establecidas reglamentariamente, sin que, como se ha dicho, pueda imponerse a la Administración una valoración distinta por aplicación del criterio subsidiario de rentabilidad social, máxime teniendo en cuenta que, en el presente caso, esa facultad discrecional de la Administración para fijar el precio atendiendo al criterio principal de máxima rentabilidad y sin hacer uso del criterio subsidiario o, mejor dicho, alternativo, de rentabilidad social está suficientemente motivada en el expediente administrativo.

Por otro lado, tampoco explica la parte demandante en qué medida debería afectar al importe de la renta la aplicación de dicho criterio de rentabilidad social, ni cuantifica concretamente en su demanda cuál debería ser la renta en aplicación de dicho criterio alternativo, de modo que no puede pretender que el órgano jurisdiccional condene al Ayuntamiento a realizar una nueva valoración



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació:
Data i hora 08/05/2025 10:49	Signat per Otamendi Zozaya, Fermin;	



de la renta en atención al criterio de rentabilidad social sin ni siquiera establecer unos criterios objetivos para su determinación o, cuando menos, en qué porcentaje la renta fijada por el Ayuntamiento debería reducirse en aplicación de dicho criterio.

El recurso, en definitiva, habrá de ser íntegramente desestimado.

SEXTO.- En materia de costas, y siendo desestimada íntegramente la demanda, procede, conforme a lo dispuesto en el artículo 139 LJCA, imponerlas a la parte demandante, si bien hasta un máximo de 600 euros por todos los conceptos, IVA incluido, en atención al esfuerzo argumentativo realizado por la defensa de la Administración demandada, que básicamente es reproducción de los argumentos contenidos en los diferentes acuerdos e informes contenidos en el expediente administrativo, así como en la ausencia de vista para la práctica de pruebas.

VISTOS los artículos citados y demás de general aplicación de la legislación orgánica y procesal y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Pueblo Español, y en nombre del Rey

FALLO

Que **DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO ÍNTEGRAMENTE** el recurso interpuesto por . contra el Decreto de Alcaldía núm. 2023014697, de 3 de abril de 2023, dictado por el Ayuntamiento de Girona, por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Decreto de Alcaldía núm. 2023007984, de 22 de febrero de 2023, al ser dicha resolución ajustada a derecho, imponiendo las costas del presente procedimiento a la parte demandante, hasta un máximo de 600 euros por todos los conceptos, IVA incluido.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación en el plazo de quince días desde su notificación, ante este mismo juzgado.

Lo que pronuncio, ordeno y firmo, juzgando definitivamente en la instancia por esta Sentencia, en el lugar y fecha arriba indicados.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació:
Data i hora 08/05/2025 10:49	Signat per Otamendi Zozaya, Fermin;	



Modo de impugnación: recurso de **APELACIÓN** en un solo efecto, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

El recurso se debe presentar en este órgano judicial dentro del plazo de **QUINCE** días, contados desde el siguiente al de la notificación de esta resolución, mediante escrito razonado que deberá contener las alegaciones en que se fundamente el recurso. Sin estos requisitos no se admitirá el recurso (art. 85.1 de la LRJCA).

Asimismo, 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 15ª 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 15ª.5 de la LOPJ.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació:
Data i hora 08/05/2025 10:49	Signat per Otamendi Zozaya, Fermin;	