

CUADERNOS DE JURISPRUDENCIA. URBANISMO

Tomo 29

2007***

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 280/2005-J. Sentencia nº 294 (7-09-2007)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. INDEMNIZACIÓN POR DERECHOS ARRENDATICIOS.

Valoración del derecho.

Procedencia derechos indemnización por rentas arrendaticias.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a 7 de septiembre de 2007.

Vistos por mí, D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes Autos de Procedimiento Ordinario nº 280/05, seguidos a instancia de S.T.P., S.L. representada por la Procuradora D^a A.C.C.C. y asistido por el Abogado D. J.M.P.L. contra el Acuerdo del AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, de fecha 08/04/05, donde se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación nº 679234/2003, adoptado por la Junta de Gobierno Local de 05/11/04, representado por la Procuradora D^a N.C.A. y asistido por el Abogado D. C.N.E.C, y constan comparecidos como codemandados C.E.I., representada por la Procuradora D^a A.D.A. y asistido por el Abogado D. F.J.S.Q., y N.A.U., S.L. representada por la Procuradora D^a E.G.N. y asistido por el Abogado D. J.C.J.J. constando igualmente comparecido el Ministerio Fiscal, resultan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO - Con fecha 17/06/05 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta ciudad, escrito interponiendo recurso contencioso-administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante proveído de fecha 29/06/05, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada. Recibido con fecha 21/07/05, se dio traslado a la demandante que con fecha presentó demanda.

Mediante resolución de 29/11/05 se tuvo por evacuado el trámite y se dio traslado a la defensa de la Administración para que contestase la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado a 16/01/06. Seguidamente se dio traslado a los codemandados y Ministerio Fiscal, a los efectos de contestación a la demanda, evacuando el trámite como es de ver en las actuaciones. Mediante Auto de fecha 07/07/06 se fijó la cuantía del presente procedimiento y se abrió el recurso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en autos.

Con fecha 25/10/06 se declaró concluso el periodo probatorio y mediante resolución de 12/12/06 quedó el recurso para sentencia.

SEGUNDO.- En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Impugna la sociedad demandante la resolución de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 8/04/2005 por la que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 5/11/2004 en la que se

aprobaba de forma definitiva el Proyecto de Reparcelación del Area de Intervención F-57-8. Discute la parte el derecho a ser indemnizado por razón del contrato de arrendamiento que tiene suscrito con la propiedad de las naves empleadas como almacén. Son dos las cuestiones a resolver, una primera es si el actor ostentaría el derecho a ser indemnizado, pues niega la Administración ese derecho por considerar que el momento en que el contrato de arrendamiento accede a un registro público es el que deberá tenerse en cuenta para los efectos del contrato frente a terceros, y ese momento fue después de conocer la puesta en marcha del proyecto de reparcelación, citaba al respecto el art. 1227 del Código Civil. La segunda es la relativa a la valoración que debe darse a los derechos reclamados por la demandante.

La primera de las cuestiones ha sido resuelta por la Sentencia 417/2006 de 31 de octubre, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 en el Procedimiento Ordinario 280/05, en el que son demandantes precisamente los propietarios de las naves que ocupaba la hoy demandante. Dice el Fundamento Jurídico Cuarto de la sentencia referida: "En cuanto al derecho de arriendo, debe de estimarse la pretensión. Los recurrentes tenían arrendadas las naves, y la inclusión de las mismas en el proceso de reparcelación supone perder el canon arrendaticio que se pagaba por ellas. Así lo reconoce el informe de 22-3-2005 si bien considera que debería de acreditarse, y la resolución invoca el art. 1.227 en el sentido de que un contrato sólo se cuenta frente a terceros desde que es incorporado a un registro público. Frente a todo ello, hay que considerar de un lado que dicho informe en el fondo reconoció que había albaranes de envío de pedidos a dicha dirección, por otro que una cosa es que tal documento no haga fe de por sí desde que se inscribe y otra que no sea posible probarlo de otro modo. Del mismo modo, se ha presentado diversa documentación de la mercantil arrendataria S.T.P., S.L., ver especialmente documento 3 de la demanda. Por todo ello, procede fijar un indemnización de 30 euros por 24 meses para cada uno, totalizando 720 euros para cada uno de los recurrentes. No existen motivos para resolver de forma diferente a como lo hizo el Juzgado nº 2 en la sentencia transcrita parcialmente, solo añadir que algunas objeciones como, la relativa a la constitución de la Sociedad, quedaron sin contenido al aportar la parte la escritura de fecha 27/10/2000 en la que se constituyó la escritura y no de fecha 27/10/2003 como de forma errónea se hizo constar en la escritura de poder para Procuradores de los Tribunales, y si bien es cierto que no consta la fecha en que se inscribió la Sociedad en el Registro Mercantil, aún en el supuesto de que este acceso al Registro fuera posterior, se trataría de un supuesto de Sociedad irregular, que no tendría las consecuencias que pretende la demandada.

Relacionado con el mismo contrato de arrendamiento está la alegación de la defensa consistorial sobre la cláusula novena del citado contrato de arrendamiento, conforme a la que "El arrendatario renuncia a cualquier indemnización que le pudiera corresponder por la extinción o finalización del contrato de arrendamiento". No puede entenderse esta cláusula en la forma que pretende la Administración, pues se trata de una renuncia que hace el arrendatario frente al arrendador, no frente a indemnizaciones que pudiera corresponder abonar a terceros como sucede en el presente caso, es claro que se está refiriendo a los aspectos internos de la relación contractual en sí misma considerada.

SEGUNDO.- Resuelta la primera de las cuestiones, deberá resolverse a continuación lo relativo a la valoración que debe darse a los derechos arrendaticios ostentados por la entidad demandante. Al respecto se practicó prueba pericial llevada a cabo por un Arquitecto Superior de designación judicial, e interesa destacar que el perito encontró conforme el método de cálculo empleado por el actor en su demanda. Método que tampoco se discutió por los codemandados, que pusieron su interés en otros aspectos que luego se examinarán.

Así pues, hay que partir de la corrección de la fórmula empleada que no ha sido combatida, la discusión radica en las magnitudes que se manejaban en la fórmula.

Antes de nada, tener presente la peculiar situación personal existente en el presente caso, pues el propietario de las naves y arrendador en el contrato es también participe en la sociedad arrendataria y ahora demandante, de hecho en el contrato de arrendamiento el Sr. G.S., aparece como arrendador y como representante legal de la

arrendataria. Pues bien una de las primeras magnitudes que deben contemplarse es precisamente la merced arrendaticia, los contratantes pactaron un precio de 60 euros al mes, dijo el perito que era un precio que no se correspondía al mercado, y lo cierto es que no hacía falta informe pericial para ello, pues es una cuestión notoria y como tal no necesitada de prueba el hecho de que el alquiler pactado en el año 2002 fuera de 60 euros al mes, era un precio que no se ajustaba a los normales del mercado. Otro dato a tener en cuenta es la duración del contrato, se pacta ni más ni menos que por veinticinco años, es cierto que la Ley para este tipo de contratos sólo regula una duración mínima y nada impide que los contratantes estipulen un plazo superior, que puede venir justificado por la necesidad de realizar importantes y costosas obras de reforma en el local arrendado y al alargar la duración del contrato permite su mejor amortización, pero esas obras no han tenido lugar en los locales, tal y como se desprende de las fotografías del interior y exterior del local existentes en el expediente administrativo. Pues bien, sin que conste motivo alguno se pacta una duración de 25 años, y no puede dejar de considerarse que la cláusula Tercera prevé su actualización anual conforme al sistema de índices de precios al consumo. Es evidente que un plazo tan largo aleja considerablemente la merced arrendaticia del precio de mercado lo que redundará en beneficio del arrendatario y en perjuicio del arrendador.

Pues bien, es también evidente que al tiempo de negociar, las partes pueden hacerlo en la forma que más convenga a sus intereses y obtener el máximo beneficio de dicha negociación, aunque en el presente caso, además, hay que tener en cuenta esa especie de confusión subjetiva que se ha apuntado más arriba. Las partes con fundamento en esa libertad de pactos podrán pactar lo que mejor les convenga y nada habrá que decir sobre esos pactos, pero esto no tendrá la misma consideración cuando esos pactos tienen incidencia en la esfera jurídica de terceros, basta con pensar que al pactarse una merced tan baja en el contrato original, la diferencia con un nuevo arrendamiento a precio de mercado será mayor que si el precio convenido fuese superior y más ajustado a las condiciones de mercado cuando se estipuló en el contrato. Esto tendrá justificación en supuestos en que se trate de alquileres de muchos años de antigüedad y con rentas bajas, pues el inquilino va a encontrarse con la imposibilidad de encontrar un arrendamiento como el que disfrutaba, pero este no es el caso que nos ocupa, pues se trata de un arrendamiento reciente, a fecha de esta sentencia escasamente se han sobrepasado los seis años y en el que, como ya se ha dicho; se ha pactado un precio que no coincide con el de mercado, incluso puede llegar a considerarse de extraordinariamente bajo. Esta afirmación resulta tanto de los precios de arrendamiento de locales de similares características que indica el actor en su demanda, como también de lo manifestado por el perito de designación judicial en su informe.

En conclusión, el precio del arrendamiento que se pactó estaba desproporcionado a las circunstancias de mercado y partir del mismo produce una situación de abuso de derecho que no tiene cabida en el ordenamiento jurídico conforme al art. 7.2 del Código Civil, y por tanto no podrá considerarse a efectos de determinar la diferencia de precio. Esto provoca el problema de determinar cual es la cantidad ajustada a las circunstancias del mercado que debe estimarse como de contrato, y no existen en el recurso elementos que permitan considerar esa cantidad, pues el informe del perito de designación judicial parte de la cantidad de 60 €, la cual como ya se ha dicho no puede considerarse por entrañar un abuso de derecho. Tampoco puede estimarse de una forma aleatoria por el que resuelve en esta sentencia, pues se estaría señalando una cantidad de una manera incierta sin fundamentos alguno en elementos objetivos resultantes de las actuaciones, de manera que lo procedente será su determinación en ejecución de sentencia mediante la correspondiente pericial, al no existir en el recurso elementos para determinar esa cantidad.

Respecto de la otra cantidad que debe considerarse, la del precio actual del arrendamiento deberá estarse al señalado en el informe del perito de designación judicial por entenderlo más ajustado a la realidad. En lo referente a los metros que debe tomarse en consideración, el perito de designación judicial parte de los metros que se reconocen en el Proyecto de Reparcelación, pero sin embargo no puede dejar de considerarse que en la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso

Administrativo nº 2 antes referida, se introducen pronunciamientos sobre el altillo que no puede obviarse. Así considera la sentencia que en la finca señalada como G-29 resultan 54,28 metros de altillo y en la denominada G-30 resultan 56,10 metros, pero la sentencia, en su fundamento séptimo, al tiempo de valorar esos altillos no los valora igual que la planta baja, sino que con fundamento en dictamen pericial practicado en aquél proceso, aplica un coeficiente de 0,88, precisamente por lo deficiente de su acceso, de manera que en el presente caso sin poder dejar de contemplarse esos altillos deberá de aplicarse el mismo coeficiente de corrección, por lo que de un total de 110,38 metros altillo, deberán tomarse en consideración 97,13 metros que, se sumarán a los 240 metros señalados por el perito de designación judicial.

Deberá estarse también al porcentaje de capitalización que señala este último perito al no haberse desvirtuado por las partes el criterio que señala en su informe.

En definitiva, aplicando la fórmula propuesta por la parte demandante y aceptada por el perito de designación judicial, la renta del alquiler del local antiguo será la que pericialmente se determine como la correspondiente a un local de esas características a precio de mercado a la fecha del contrato, los metros que deberán tomarse en consideración serán 337,13; la renta de alquiler de naves similares la que señala el perito de designación judicial, el tipo de interés considerado para la capitalización 6% y el resto de tiempo del contrato: 23 años. Con estos datos, en trámite de ejecución de sentencia, se determinará el importe a indemnizar al arrendatario. Resultando que en el suplico de la demanda no se reclama otra concepto que el que se acaba de expresar, deberá estimarse el recurso en el sentido apuntado.

TERCERO.- No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes por no apreciarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas en los términos del art. 139 de la LJCA.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, al caso de autos,

FALLO

PRIMERO.- Estimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por S.T.P., S.L. contra la resolución de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 8/04/2005 por la que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 5/11/2004 en la que se aprobaba de forma definitiva el Proyecto de Reparcelación del Area de Intervención F-57-8.

SEGUNDO.- Anular dejando sin efecto la resolución impugnada en lo relativo a la denegación de la indemnización reclamada por la entidad demandante.

TERCERO.- Reconocer como situación jurídica individualizada el derecho de la recurrente a ser indemnizada por la compensación de rentas arrendaticias, cuya exacta determinación se efectuará en trámite de ejecución de sentencia con arreglo a las siguientes bases: se efectuará con la fórmula propuesta por el demandante y aceptada por el perito de designación judicial, el precio del alquiler antiguo será el que en dicho trámite se determine pericialmente como el correspondiente a un local de esas características a precio de mercado a la fecha del contrato, los metros que deberán tomarse en consideración serán 337,13; la renta de alquiler de naves similares la que señala el perito de designación judicial, el tipo de interés considerado para la capitalización 6% y el resto de tiempo del contrato: 23 años.

CUARTO.- No imponer las costas a ninguna de las partes.

Así por esta mi sentencia contra la que podrá interponerse recurso de apelación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón dentro de los quince días siguientes a su notificación lo pronuncio, mando y firmo.