

**EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**  
**Recurso n.º 761/1985. Sentencia n.º 520 (16-12-1986)**  
**Expediente: 448.312/1983**

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.**

EXPROPIACIÓN (DERECHOS ARRENDATICIOS).

Derechos arrendaticios de local dedicado a reparación de automóviles.

Fijación del justiprecio y Jurado Provincial (reposición, estimación parcial).

Aumentos de valoración

Ilmos. Sres. MAGISTRADOS  
PRESIDENTE D. Antonio Cano Mata (Ponente)  
D. José-Ramón Sanromán Moreno D. Javier Casamayor Pérez

En Zaragoza, a dieciséis de diciembre de mil novecientos ochenta y seis.

Es objeto de impugnación el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 22 de octubre de 1985, sobre fijación definitiva de justiprecio en trámite de Reposición.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 3.500.000 pesetas.

1.º - RESULTANDO: Que de lo actuado derivan los siguientes antecedentes:

A) Ante la falta de acuerdo entre las partes, el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, por resolución de 18 de junio de 1985, fijó en la suma total de 3.500.000 pts. el justiprecio de indemnización por expropiación de los derechos arrendaticios del local (destinado a reparación de automóviles) sito en... de esta ciudad, en expropiación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Zaragoza derivada de la reparcelación de la manzana comprendida entre la... y las C/... y prolongación de... El Titular del arrendamiento era D. J. C. C.

B) Contra el anterior acuerdo dedujeron reposición tanto la Corporación zaragozana como los beneficiarios de la expropiación; lo que dio lugar a nuevo acto del jurado de 22 de octubre por el que, estimado en parte el recurso, se fijó el justiprecio en la suma total de 1.254.859 pts.

2.º - RESULTANDO: Que previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, el actor dedujo demanda en súplica de que se dicte sentencia que, anulando el acto impugnado, fijo en 3.500.000 pts. el justiprecio del local arrendado.

3.º - RESULTANDO: Que las partes demandada y codemandadas en sus contestaciones a la demanda solicitaron la desestimación del recurso.

4.º - RESULTANDO: Que recibido el recurso a prueba, se practicó la documental propuesta y admitida.

5.º - RESULTANDO: Que estimado el periodo probatorio se señaló para Vista el 10 del corriente mes de diciembre, en cuyo día se celebró y en cuyo acto las partes ratificaron el contenido de sus escritos tras hacer un análisis de la prueba.

6.º - RESULTANDO: Que en la tramitación de este proceso se han observado las prescripciones legales.

Siendo Ponente para este acto el Ilmo. Sr. Magistrado D. Antonio Cano Mata.

Vistos los preceptos legales invocados por las partes; los que por su especial aplicación a continuación se dictarán; y:

1.º - CONSIDERANDO: Que se impugna en este proceso el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, dictada en reposición el 22 de octubre de 1985, por el que estimando parcialmente la impugnación deducida por el Ayuntamiento de Zaragoza y la parte beneficiaria argumentó: «CONSIDERANDO: Que el Jurado, ponderando y revisando los criterios que atañen a cuantos datos figuran en el expediente, a los aducidos por los interesados y en la relación jurídica controvertida, estimo como prudencial señalar la cifra de 1.195.104 pesetas, equivalente a dos anualidades de la diferencia de rentas entre las 6.112 ptas. mensuales acreditadas que venía satisfaciendo el arrendatario y la de 55.906 pts. mensuales que se estiman por un local situado en la misma zona y de análogas características de todo orden. A la cantidad antedicha se le adicionaba el 5% de afección, quedando fijado el justiprecio de los derechos arrendaticios del local destinado en su día a taller de reparación de automóviles, sito en... de esta ciudad, cuyo arrendatario era J.C.C., en la suma total de 1.254.859 pts. En la resolución dictada en grado de instancia por el Jurado en 18 de junio del mismo año, el total del justiprecio se había fijado en 3.500.000 ptas. derivado de capitalizar durante un periodo de 10 años la diferencia de rentas.

2.º - CONSIDERANDO: Que el artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa, remite en cuanto a la fijación de la cuantía de las indemnizaciones de fincas arrendadas a las normas de la legislación. Sobre tal base, el artículo 114 del Texto Articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos contempla los casos de resolución de contrato de arrendamiento urbano entre los que figura -causa 9º- la expropiación forzosa de inmuebles dispuesta por la autoridad competente. Según resolución que no de lugar a ulterior recurso, estableciendo el 2º párrafo del propio apartado 9º que la indemnización nunca será inferior a las disputas en la Sección 2ª del Capítulo 8º de la Ley. Cuanto antecede se adiciona con el artículo 73.3 según el cual a falta de acuerdo se tendrá en cuenta el precio medio en traspaso de locales destinados al mismo

negocio del arrendatario sitios en la zona comercial en que éste se hallare, así como la existencia o inexistencia en la expresada zona de locales desalquilados y adecuados al negocio, además de cuantas circunstancias considere oportuno; criterio legal que – según interpretación jurisprudencial– conduce a una fórmula recalculable a diversas situaciones entre las que son de citar el precio medio de traspaso, la capitalización de diferencia de rentas, gastos de traslado y nueva instalación –si ello fuera procedente– libre cesante... etc. sin que ello suponga la apreciación conjunta de todos los conceptos más que en el caso que realmente son preciso para la determinación del perjuicio causado efectivamente por la expropiación.

3.º - CONSIDERANDO: Que, en definitiva, a través de los cauces anteriores, la misión del órgano tasador no es otra que buscar la fórmula para alcanzar el fin pretendido en todo justiprecio que no es otro que el de conseguir que el expropiado quede compensado por la pérdida de lo que imperativamente le es exigido que abandone, a virtud de superiores intereses de utilidad pública o interés social (artículo 33.3 de la Constitución).

4.º - CONSIDERANDO: Que a juicio de la Sala el Jurado en el acuerdo dictado en reposición que ahora se impugna, modificó acertadamente su criterio inicial, sustituyendo la capitalización al diez por ciento de la diferencia de rentas por otra fórmula más adecuada a la concreta realidad, que le condujo a la cifra de 1.195.104 pts. de indemnización equivalente a dos anualidades de la diferencia de rentas entre la cantidad que satisfacía el arrendatario y la que se estimaba debía pagar por un local de análogas características, y ello por las siguientes razones: A) El demandante no tenía licencia municipal para el ejercicio de la actividad, que le fue expresamente denegada por resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Zaragoza de 6 de abril de 1984 que fue confirmada en reposición el 8 de junio de igual año. En consecuencia, puede hablarse de que el actor estaba desarrollando una industria clandestina por no contar con la preceptiva licencia municipal (folios 36 y 38 del expediente administrativo municipal). B) El local objeto de arrendamiento se encontraba en situación urbanística de «fuera de ordenación», con las consiguientes limitaciones –a efectos de realización de obras– que derivan de los artículos 60 y 62 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y, C) En cuanto a los gastos de traslado dicho tema hay que reconducirlo al proyecto urbanístico de reparcelación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Zaragoza en 6 de septiembre de 1979.

5.º - CONSIDERANDO: Que cuanto antecede conduce, haciéndose innecesarios más razonamientos, a la desestimación del recurso; sin que proceda hacer especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

FALLAMOS

PRIMERO. - Desestimamos el presente recurso contencioso número 761 de 1985, deducido por D. J.C.C., contra el acuerdo del Jurado

Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 22 de octubre de 1985, objeto de impugnación.

SEGUNDO. - No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.