

EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.º 760/1985. Sentencia n.º 522 (16-12-1986)
Expediente: 57.083/1984

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.

EXPROPIACIÓN (DERECHOS ARRENDATICIOS).

Justiprecio (derechos arrendaticios de local, bar). Impugna acuerdo del Jurado Provincial (Sin licencia de actividad, fuera de ordenación).

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 3.427.200 pesetas el justiprecio de indemnización por expropiación de los derechos arrendaticios del local izquierda (destinado a Bar) 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... y prolongación de... El titular del arrendamiento era D. E. G. E.

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, estimando en parte el recurso, se redujo el justiprecio a 685.440 pesetas.

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, fije en 5.000.000 de pesetas el justiprecio del local arrendado.

3.º - RESULTANDO: Que las partes demandada y codemandada, 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 finado 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 citarán; y:

1.º - CONSIDERANDO: Que se impugna en este proceso el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, dictado 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 criterios que atañen a cuantos datos figuran en el expediente y, a los aducidos por los interesados, en la relación jurídica controvertida, estima como prudencial señalar la cifra de 652.800 pesetas equivalente a dos anualidades de la diferencia de rentas entre las 7.800 pesetas mensuales acreditadas que venía satisfaciendo el arrendatario y la de 35.000 pesetas 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 izquierda -destinado a Bar- sito en... de esta Ciudad, cuyo arrendatario era D. E. G. E., en la suma total de 685.440 pesetas. En la resolución dictada en grado de instancia por el Jurado, de 18 de junio del mismo año, el total del justiprecio se había fijado en 3.427.200 pesetas 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 común. Sobre tal base, el artículo 114 del Texto Articulado de la Ley de Arrendamiento urbanos contempla los casos de resolución de contrato de arrendamiento urbano entre los que figura -causa 9º- la expropiación forzosa de inmuebles dispuestas 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 dispuestas 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 entre 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 acomodable a diversas situaciones, entre las que son de citar el precio medio del traspaso, la capitalización de diferencia de renta, gastos de traslado y nueva instalación -si ello fuera procedente- lucro cesante...etc., sin que ello suponga la apreciación conjunta de todos los conceptos más que en el caso que realmente sea 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 guía para 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 cien (o en diez años) de la diferencia de rentas por otra fórmula más adecuada a la concreta realidad que le condujo a la cifra de 652.800 pesetas 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 contaba con licencia municipal para el ejercicio de la actividad, que le fue expresamente denegada por resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Zaragoza de 27 de julio de 1982 y confirmada, en reposición, el 24 de septiembre de 1984. En consecuencia, puede hablarse de que el actor estaba desarrollando una industria clandestina por no contar con la preceptiva licencia municipal (folios 43 y 47 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. C) Según consta en el proyecto de reparcelación de la manzana donde estaba ubicado el local, cuando este se redactó dicho local ya estaba clausurado. En este sentido resulta definitivo el informe librado por el ayuntamiento en periodo probatorio -de fecha 21 de octubre de 1986- en el que se dice: «En el correspondiente Proyecto de Reparcelación figura una relación de industrias y negocios situados en los límites de la manzana objeto de reparcelación con la expresión de su situación y actividades, señalándose dos locales en... respecto al primero de los cuales se dice textualmente: Local destinado a Bar. En la actualidad cerrado, no apreciándose obras de reforma. También consta que está cerrado desde hace tiempo en la valoración de las indemnizaciones por traslado de industrias y negocios, del mismo documento». y, D) En cuantos a los gastos de traslado, fueron

fijados en el proyecto urbanístico de reparcelación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Zaragoza en 6 de septiembre de 1979, encontrándose consignado su importe en la Caja General de Depósitos.

5.º - CONSIDERANDO: Que cuanto antecede conduce, sin necesidad de más razonamientos, a la desestimación del recurso, en el que - obviamente- nunca podía haberse concedido más de lo que fijó el Jurado de Expropiación en el acto originario que no fue impugnado por el hoy actor.

6.º - CONSIDERANDO: Que no procede hacer especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

FALLAMOS

PRIMERO. - Desestimamos el presente recurso contencioso número 760 de 1985, deducido por D. E. G. E., 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.