

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recursos n.os 731/1990 y 747/1990. Sentencia n.º 645 (15-7-1991)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.

COMPENSACIÓN, SISTEMA DE PROPIETARIO ÚNICO.

Indemnización: Extinción de derecho de arrendamiento, gastos de traslado, beneficios empresariales. Diferencias de rentas: Superficies, valor, otras. Procedimiento ajustado a derecho.

Plan General de Reforma Interior. Aprobación: Nulidad, anulabilidad, doctrina legal.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Julio Boned Sopena

MAGISTRADOS

D. Juan Piqueras Gayó

D. Jaime Servera Garcías.

D. Fernando García Mata (*Ponente*)

En Zaragoza, a quince de julio de mil novecientos noventa y uno.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación en ambos recursos el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de 28 de febrero de 1990 por el que se estimó en parte el recurso de reposición interpuesto por D. C. G. L. contra el Acuerdo del mismo órgano de 29 de septiembre de 1989 por el que se aprueba el Proyecto de Compensación de Propietario Único del Área de Intervención U-33-2, así como contra este último acuerdo.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Fijada en 27.397.323 pesetas en el recurso 731/1990 e indeterminada en el 747/1990.

Ponente: Ilmo. Sr. Magistrado D. Fernando García Mata.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Las partes actoras en los recursos contencioso-administrativos objeto del presente proceso por escritos de fechas 9 y 14 de mayo de 1990, interpusieron recurso contencioso-administrativo contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de esta resolución.

SEGUNDO. – Previa la admisión a trámite de los referidos recursos, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, se dedujeron las correspondientes demandas, en la que tras relacionar los recurrentes los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluían con el súplico, en el recurso 731 del año 1990, de que se dictara sentencia por la que, con estimación del recurso se anulase la resolución recurrida, declarando que la indemnización que corresponde al Sr. G. L. por la extinción del arrendamiento y los gastos de traslado y nueva implantación es la de 16.317.342 pesetas, sin que haya lugar a incluir en la indemnización ningún otro concepto, y en el recurso 747 del año 1990, que se dictara sentencia por la que se declare: 1) la nulidad de pleno derecho del acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 16 de marzo de 1989, por la que se aprueba con carácter definitivo el Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención U-33-2 instado por E. A. S.A.; 2) Subsidiariamente se pase el expediente de justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación, y 3) en el caso de no prosperar las anteriores peticiones declare no ajustado a derecho el acuerdo recurrido y declare que la indemnización que corresponde al recurrente por la extinción de sus derechos arrendaticios es la de 126.812.763 pesetas.

TERCERO. – La Administración demandada, en sus escritos de contestación a la demanda, solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase los recursos interpuestos.

La representación de E. A. S.A. en su escrito de contestación a la demanda formulada por D. C. G. L., solicitó se declarase la inadmisibilidad del recurso en lo que se refiere a la nulidad de pleno derecho del Plan Especial de Intervención U-33-2, y se desestimase en lo referente a incrementar la indemnización fijada por el Ayuntamiento.

La representación de D. C. G., por su parte, solicitó la desestimación del recurso interpuesto por E. A. S.A.

Por último, por la representación de D. N. J. B. y D. A. S., se solicitó, fuera confirmado el Acuerdo municipal por el que se fijó la indemnización a percibir por D. C. G. L. en 27.397.323 pesetas.

CUARTO. – Por auto de fecha 7 de marzo de 1991, se acordó recibir el juicio a prueba practicándose la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos, señalándose una vez concluido el periodo probatorio día y hora para la celebración de vista pública que tuvo lugar el día señalado, 5 de junio de 1991, acordándose para mejor proveer la práctica de prueba pericial, practicada con el resultado que es de ver en autos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Se impugna en el presente proceso por las partes actoras de ambos recursos acumulados, aunque indudablemente por distintas razones, el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de 28 de febrero de 1990 por el que se estimó en parte el recurso de reposición interpuesto por D. C. G. L. contra el Acuerdo del mismo órgano de 29 de septiembre de 1989 por el que se aprueba el Proyecto de Compensación de Propietario Único del Área de Intervención U-33-2, así como este último acuerdo. Así, la parte recurrente en el recurso 731 del año 1990, muestra su disconformidad con la resolución recurrida, por estimar improcedente la indemnización fijada, ascendente a 27.397.323 pesetas, y ello por estimar sólo ajustada a derecho la indemnización que corresponde a la extinción del derecho de arrendamiento en la cuantía de 15.614.882 pesetas, más la cantidad de 702.460 pesetas correspondiente a gastos de traslado o nueva implantación, estimando improcedente la cantidad reconocida en concepto de pérdida de beneficios empresariales (fondo de comercio). Por su parte la parte recurrente en el recurso 747 del año 1990, estima que debe declararse la nulidad de pleno derecho del acuerdo por el que se aprueba con carácter definitivo el Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención U-33-2, en segundo lugar, que se anule y se acuerde en su lugar pasar el expediente al Jurado de Expropiación Forzosa, y por último, si se entrara en el fondo, que se fijen como indemnización correspondiente por la extinción de los derechos arrendaticios la suma de 126.812.763 pesetas.

SEGUNDO. – Atendido el contenido de las alegaciones y pretensiones ejercitadas por los recurrentes en los recursos acumulados, es preciso examinar, en primer término, la procedencia de las causas de nulidad aducidas, para pasar después, si las mismas no son acogidas al examen concreto de la procedencia de la indemnización fijada por el Ayuntamiento, que una parte estima excesiva u otra insuficiente.

TERCERO. – Por lo que hace referencia, en primer lugar, a la impugnación formulada por la representación de Don C. G. frente al acuerdo por el que se aprueba con carácter definitivo el Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención U-33-2, y atendida la petición de inadmisibilidad deducida por la representación de E. A. S.A., es preciso señalar que acreditada la intervención del referido recurrente en la tramitación del Plan Especial, así como que le fue notificada la aprobación definitiva, sólo la petición de que sea declarada la nulidad de pleno derecho de dicho Acuerdo posibilita entrar a conocer, fuera de los plazos ordinarios de impugnación sobre dicha pretensión.

Conforme a lo expuesto, y dado que sólo la existencia de una causa determinante de la nulidad de pleno derecho podría determinar, en este momento y en este recurso, la estimación de la pretensión formulada y, en consecuencia, la declaración de no ser conforme a derecho el Plan impugnado, se hace preciso señalar, como criterio interpretativo que servirá de antecedente del pronunciamiento que se hará en el fallo sobre este motivo de impugnación, que el Ordenamiento Jurídico considera que desobedecerle es grave, conforme al artículo 48.1 de la Ley de procedimiento Administrativo, y por consiguiente los actos que infringen el Ordenamiento Jurídico, mientras éste no disponga otra cosa, son anulables, constituyendo la ilegalidad muy grave y la leve excepciones a la regla general, de formal que sólo excepcionalmente el acto administrativo podrá considerarse nulo de pleno derecho, habiendo señalado con reiteración, el Tribunal Supremo que la teoría jurídica de la nulidad radical ha de aplicarse con especial moderación y cautela en esta esfera, en la que sólo deben tomarse en consideración para causar dicho efecto, gravísimas y sustanciales infracciones de la Ley.

Concretamente, por lo que se refiere a la nulidad del artículo 47.1. c) de la Ley de Procedimiento Administrativo, que es la única en la que parece fundarse la pretensión del actor —atendidas sus alegaciones—, aunque no se cite expresamente, la jurisprudencia tiene declarado —sentencia de 4 de octubre de 1986 (R.5664)— que es necesario que se prescinda total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido para que se dé el supuesto, pues no basta que se infrinja alguno de los trámites esenciales del procedimiento, ya que el adverbio o locución adverbial total y absolutamente recalca la necesidad de que se haya prescindido por entero o de un modo terminante del procedimiento fijado en la Ley, exigencia que se comprende por la trascendencia que comporta para la seguridad jurídica la invalidez radical del acto —sentencia de 13 de octubre de 1988 (R.7754)—. Ciertamente, la jurisprudencia en algunos pronunciamientos ha interpretado de una forma más amplia los términos del artículo 47.1.c) señalando que la nulidad de pleno derecho prevista en el artículo 47.1.c) antes citado, en su primer inciso, no la produce la mera omisión de trámites de un procedimiento, sino la de los trámites esenciales integrantes de un procedimiento determinado sin los cuales éste sea identificable, o el seguimiento de uno que no sea el concretamente reglado en la Ley al efecto —sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 1988 (R.1142)— y en el

mismo sentido entre otras la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de julio de 1985 (R.4936), en la que se señala que la causa de nulidad del artículo 47.1.c) de la Ley de Procedimiento Administrativo, debe interpretarse, no como una ausencia de todo procedimiento, sino por el hecho de no haberse seguido el concreto procedimiento previsto por la Ley para el supuesto de que se trata, o haberse omitido los trámites esenciales que lo integran, sin embargo debe negarse la posibilidad de interpretar el precepto de forma que se desnaturalice su contenido, máxime cuando ha sido el propio legislador el que no ha dejado a la mera apreciación doctrinal, la determinación de los supuestos de nulidad de pleno derecho, sino que por el contrario los ha concretado en nuestro ordenamiento jurídico, y además dicha interpretación extensiva conllevaría un grave riesgo al principio de seguridad jurídica.

En el caso enjuiciado, es evidente que no concurre la causa de nulidad de pleno derecho referida —no constituye tal, ni el incumplimiento de los trámites del sistema de cooperación, máxime cuando ese no ha sido el sistema de actuación elegido como se desprende de la certificación librada por el Ayuntamiento de Zaragoza en la que se señala que «el sistema de actuación establecido en el Plan Especial definitivamente aprobado por acuerdo de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos ochenta y nueve es el de Compensación, según consta en el apartado uno de la Memoria de Gestión sobre «sistema de actuación», ni las referencias a una titularidad discutida por un tercero— por lo que ha de rechazarse la pretensión de que se declare no conforme a derecho el Plan impugnado por incurrir en dicha causa de nulidad de pleno derecho u otra distinta no acreditada, determinando dicha conclusión la procedencia de acoger la causa de inadmisibilidad invocada.

CUARTO. – Por lo que hace referencia a la petición de que se anule la resolución recurrida y se acuerde remitir el expediente al Jurado de Expropiación Forzosa, al no haber aceptado Don C. G. el precio ofrecido por el Ayuntamiento de Zaragoza, pretensión que funda en lo dispuesto en los artículos 106.2 de la Ley del Suelo, 137 del Reglamento de Gestión Urbanística y 31 de la Ley de Expropiación Forzosa, es preciso señalar que si bien es cierto que dichos preceptos remiten a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa, en cuanto a la valoración de los arrendamientos, es indudable y así se desprende de su propio contenido, que dicha remisión lo es a los criterios de determinación de las indemnizaciones, y no al procedimiento específico de determinación del justiprecio, regulado en la citada Ley, por lo que, en el caso enjuiciado, la determinación del importe de las indemnizaciones por parte del órgano administrativo actuante, que no es otro que el Ayuntamiento demandado, ha de estimarse ajustada a derecho, en cuanto responde a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística y 5.2 del Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre, que establecen la competencia de dicha Administración para acordar la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

QUINTO. – En cuanto al tema principal cuestionado en ambos recursos acumulados, esto es, la determinación del quantum indemnizatorio, lo primero que se desprende del examen de ambas demandas es que la posición de las partes es absolutamente antagónica.

Por una parte, la representación de E. A. S.A. estima que el acuerdo recurrido eleva injustificadamente el concepto de «extinción de derechos arrendaticios» e incluye indebidamente un nuevo concepto denominado «pérdida de beneficios empresariales», y funda las anteriores afirmaciones, en síntesis, en que la Administración demandada al tomar como referencia las rentas actuales, que el informe aportado por dicha parte calcula entre 147 y 163 pesetas, en vez de tomar una media, parte de la cifra superior, con lo que la cantidad resultante se aumenta injustificadamente, incrementando, asimismo, los gastos de traslado y nueva implantación (70.000 pesetas por licencias, tasas y otros gastos profesionales y 20.690 pesetas por pérdida de beneficios), sin justificar dicho incremento, e incluyendo una nueva partida de pérdida de beneficios empresariales/fondo de comercio, atendiendo a la supuesta pérdida de 80 metros cuadrados construidos, cuando una importante superficie de la finca no estaba construida sino meramente cubierta, no acreditándose que el traslado a un almacén análogo de 500 metros suponga una real y efectiva pérdida, y rechazando que pueda calcularse una pérdida de beneficios empresariales partiendo de unas ventas brutas y aplicándoles un beneficio del 25% sobre la suma resultante.

La representación de Don C. G., por el contrario, impugna la indemnización fijada por la Administración demandada por estimar que la misma es insuficiente, llegándose, según sus alegaciones, a la solución que estima más justa si se parte de la renta realmente satisfecha, que no es otra que la contractual y se tiene en cuenta para la determinación de la cantidad procedente por el concepto de fondo de comercio la superficie construida que es de 926 metros cuadrados.

SEXTO. – Centrada en los anteriores términos la controversia, la resolución de las cuestiones planteadas exige proceder al examen de los distintos conceptos que configuran la indemnización.

La partida que mayor importancia tiene, al menos desde el punto de vista cuantitativo, en la determinación de la indemnización procedente, es indudablemente la correspondiente a la indemnización por diferencias de rentas, en cuya determinación influyen con carácter fundamental y eficiente tres variables o conceptos, todos los discutidos por las partes intervinientes en los presentes recursos acumulados: el montante de la renta que ha de tomarse como actual, el importe de la renta en un local de similares características y la superficie de la finca arrendada.

En cuanto a la superficie de la finca, este Tribunal estima procedente asumir la determinada por el Ayuntamiento demandado en la resolución recurrida tras la visita de inspección llevada a cabo por los servicios municipales —de 1.578 m²—, sustancialmente coincidente con la fijada por el perito que emitió su dictamen para mejor proveer —de 1.574,73 m²—, la cual, ciertamente, diverge de la fijada anteriormente por la propia Corporación —de 2.000 m²— y por el arrendatario —de 1.694 m²— e, incluso, por el perito que emitió dictamen en fase probatoria —que la fija en 1.477,21 m²—, no estimándose procedente dar preferencia a esta última, atendidas las dificultades que el perito judicial tuvo para llevar a cabo la medición y que quedaron plasmadas en el dictamen emitido en el que se señala que al haber desaparecido las construcciones existentes «por estar en proceso de construcción un nuevo edificio... se ha procedido a tomar como base de trabajo las fichas del Centro de Gestión Catastral», y que la ficha 2 «contaba con mediciones no adecuadas para el fin que pretende el informe, por lo que se ha medido a escala cuando ha faltado algún dato de mediciones».

Por otra parte, ha de tenerse en cuenta que de dicha superficie total, había una parte cubierta y cerrada, otra cubierta pero no cerrada y otra descubierta, si bien la concreción de cada una de ellas no resulta fácil atendida la disparidad de los informes obrantes tanto en el expediente administrativo como en los presentes autos —el informe del Ayuntamiento cifra las cubiertas en 632 m² y las cubiertas no cerradas en «al menos» 150 m², estando al descubierto el resto de la superficie; el informe aportado por el arrendatario en el expediente administrativo cifra las cubiertas en 926 m²; el dictamen pericial emitido en periodo probatorio en 617,24 m², y el dictamen emitido para mejor proveer en 695,80 m² la superficie cubierta y cerrada, en 175 m² la cubierta pero no cerrada, siendo el resto zona descubierta—. Pues bien, la dificultad también en este punto de concretar la superficie que corresponde a cada zona, ha de determinar, como en el caso anterior, la necesidad de partir en cuanto a superficie cerrada del dato suministrado por el técnico municipal de 632 m² —dato que se sitúa en un punto intermedio del de los dos peritos informantes en el presente proceso, y cuya inexactitud no se estima acreditada—, debiendo tomarse como dato de la zona cubierta pero no cerrada, la señalada por el perito informante para mejor proveer, que concreta la superficie apuntada globalmente por el Ayuntamiento de 150 m², en 175 m², siendo el resto, superficie descubierta.

Por lo que hace referencia a la renta actual, mientras que la representación de Don C. G., parte de la últimamente satisfecha, tanto la representación de E. A. S.A., como del Ayuntamiento, parten de la renta actualizada. La diferencia es patente, puesto que en el primer caso la renta actual asciende a 114.000 pesetas anuales, mientras que en el segundo a 1.001.722 pesetas. La divergencia entre ambas cantidades, a pesar de su disparidad, responde a un hecho evidente, cual es, la situación irregular del arrendamiento, en el que no sólo no se han exigido los pactados aumentos de renta, sino que tampoco se ha cobrado ésta desde hace más de una década, circunstancia que plantea problemas prácticos a la hora de aplicar el criterio usualmente utilizado de capitalizar al 10 % la diferencia entre la renta que satisfacía el arrendatario y la nueva que habría de pagar por un local en análogas condiciones, no estimándose procedente partir, como se solicita por la parte arrendataria y se apunta en alguno de los informes periciales emitidos, de la renta últimamente satisfecha para fijar el valor indemnizatorio, ya que, conforme señala reiterada jurisprudencia, lo que ha de obtenerse en la medida de lo posible es una indemnización real, y se estima que a una cifra más próxima a la realidad se llega partiendo de la renta actualizada, como hacen los técnicos municipales en la resolución recurrida, y ello con independencia de que aquella no hubiera sido exigida o no fuera exigible, ya que su importe constituye un mero dato de partida a los efectos que aquí se están examinando.

Por último, por lo que se refiere al valor la renta actual en un local equivalente, las partes fijan su importe en 155 pesetas m² E. A. S. A., 163 pesetas m² el Ayuntamiento en la resolución recurrida y 600 pesetas m² la representación de Don C. G.. La resolución recurrida parte de la cifra antes referida de 163 pts/m², no aceptando la señalada por el recurrente en reposición por estimar que la renta debe obtenerse lo más homogeneizada posible, es decir, atendiendo a idénticos criterios de ubicación, estado y tipología de la edificación o situación urbanística», estimando que «no deben admitirse valores de rentas de inmuebles testigo que se encuentren en áreas industriales recientes, con buena accesibilidad, servicios urbanísticos, equipamientos propios del polígono y construcciones recientes con modos y calidades constructivas actuales y superiores al bien tasado», no aceptando la valoración del arrendatario-recurrente en vía administrativa por estimar que el mismo asimila «el inmueble que ocupa a una nave en el Polígono ..., a todas luces de mayor calidad y coste de renta». Indudablemente, los anteriores razonamientos son ciertos, sin embargo, no puede olvidarse la dificultad de sustitución del local arrendado por otro local similar, puesto de manifiesto prácticamente en la totalidad de los informes, ya que plantas bajas o naves de la superficie total referida no son posibles de encontrar en la zona en la que se encuentra el local, sólo siendo posible la ubicación de almacenes de materiales de construcción de la referida superficie en las Áreas de localización «C» y «D» —como señala el informe del arquitecto Sr. A. y reitera el del Sr. N. L.—. Por lo antes expuesto se estima procedente acoger el criterio sustentando por el arquitecto Sr. A. en su informe —si bien sin concretar al Polígono que el mismo refiere— de que el mayor alejamiento del núcleo urbano quede compensado por la menor edad y mejores características de la edificación de los polígonos examinados, estimando procedente en cuanto a su importe tomar, por más ajustado a un precio tipo, el valor medio fijado por el perito Sr. N. L., el cual lo cifra en 409

pts/m² —que tratándose de terreno descubierto se reducirá en un tercio y de suelo cubierto, pero no cerrado en un valor intermedio—, y que da una cifra de 410.848 pesetas/mes, y de 4.930.176 pesetas/año determinando una diferencia de rentas de 3.928.454 pesetas, que capitalizada al 10%, da una cifra de 39.284.540 pesetas, que es la que se estima procedente por este concepto.

SÉPTIMO. — A continuación procede examinar la procedencia de las alegaciones de las partes en cuanto se solicita por la representación de E. A., S.A. que se eliminen las sumas de 70.000 pesetas por licencias, tasas y otros gastos profesionales y de 20.690 pesetas por pérdida de beneficios, y por la representación de Don C. G. que se incluyan los conceptos reclamados por indemnización por mejoras, gastos de sustitución, gastos de traslado, gastos de nueva instalación, honorarios de facultativos y licencias (cuyo importe cifra el informe pericial aportado por dicha parte en las sumas respectivas de 2.288.800, 1.359.500, 500.000, 300.000, y 163.140 pesetas). Pues bien, del examen de las alegaciones y pruebas practicadas se desprende la procedencia de aceptar las cantidades reclamadas por gastos de sustitución —referidos a las obras de acondicionamiento de la oficina y sala de exposición—, si bien no en la cuantía reclamada de 1.359.500 pesetas, sino en la determinada en el dictamen emitido por el perito Sr. N. L., esto es, 1.111.050 pesetas, modificando el importe de los honorarios facultativos y licencias, al venir fijada su cuantía en relación con el importe de los gastos de sustitución —según el dictamen pericial un 12% que aquí se acepta— en la suma de 133.326 pesetas. Por el contrario, se estima improcedente la cantidad reclamada en concepto de indemnización de mejoras, al no haberse acreditado la pertinencia de que se computen las mejoras que en los dictámenes se dicen realizadas, debiendo mantenerse las partidas correspondientes a gastos de nueva instalación y de traslado en el importe concedido —252.460 y 250.000 pesetas— al no haberse acreditado que sea procedente o se haya realizado mayor gasto, y sin que se estime, por último, procedente modificar la correspondiente a pérdidas de beneficios, ascendente a 220.690 pesetas.

OCTAVO. — En cuanto al concepto de pérdida de beneficios empresariales (fondo de comercio), la resolución recurrida lo cifra, siguiendo al informe previo del arquitecto municipal, en la suma de 9.730.970 pesetas, fundándose para ello en la afirmación de que se produce con la extinción del arrendamiento una pérdida de 80 m² de superficie que debe compensarse, pérdida que tiene su origen, según el referido informe, en el hecho de que la edificación construida excedía de la máxima admisible en la zona, en dicha superficie —que supone un 13,8% sobre la total disponible— por lo que al no poder tener el nuevo local una superficie superior a los 500 m², dicha diferencia de superficie habrá de entenderse pérdida, debiendo serle abonada, en el concepto referido, señalando que como el beneficio puede estimarse en un 25% es procedente fijar como indemnizable la cantidad antes referida de 9.730.970 pesetas. Sin embargo, habiéndose partido para determinar la diferencia de rentas, de locales sitos en áreas que permiten una superficie construida superior a los 500 m², el anterior razonamiento deviene improcedente, al no privarse al arrendatario de superficie alguna, y computarse para el cálculo de la diferencia de rentas el total de superficie que se estima construido. De hecho, este parece ser el criterio utilizado por el arrendatario recurrente tanto en vía administrativa, al reclamar el importe y partidas del informe pericial aportado, como en vía jurisdiccional al seguir manteniendo su contenido, en el que no se comprende cantidad alguna por pérdida de superficie.

No obstante, la representación de la parte recurrente pretende mantener la procedencia de abono de una indemnización por fondo de comercio, pero no basado en la pérdida de 80 m² de superficie, sino en la pérdida de clientela, siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, según la cual, todo establecimiento abierto al público tiene una clientela que se pierde con el cierre, estimando que dicho concepto es indemnizable. La dificultad de fijar la indemnización que corresponda por este concepto, parte de que la misma es mayor o menor según la proximidad del local en que se ubique nuevamente el negocio. En el expediente administrativo, obra un informe que cifra este concepto en 25.346.351 pesetas, y en fase jurisdiccional, el dictamen emitido por el arquitecto Sr. N., lo cifra en la suma de 19.681.538 pesetas. No obstante, ambos parten no de las sumas declaradas por el interesado, sino de cifras calculadas, sobre la base de supuestos y previsibles ingresos, y si bien es cierto que, como se señala en el segundo dictamen citado, las declaraciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y las autoliquidaciones en general, no adquieren firmeza más que por el hecho de haberse realizado una inspección o por haber transcurrido cinco años, no hay que olvidar que dichas declaraciones no dejan de ser actos propios del interesado, que en el presente caso no consta hayan sido modificados o rectificadas mediante la presentación de declaraciones complementarias en la que se reconozcan ingresos superiores a los declarados, por lo que se estima preciso partir de los mismos, sin que frente a ellos puedan prevalecer hipotéticos o previsibles ingresos calculados globalmente en los dictámenes periciales. Partiendo, pues, de la procedencia de este concepto, en cuanto que en conjunción con los demás examinados puede aproximar, en mayor medida, a una indemnización real de los perjuicios, y aplicando a la media de los ingresos declarados de 2.070.285, al igual que hacen los dictámenes periciales, una pérdida del 33%, resulta una cantidad de 683.194 pesetas, que debidamente capitalizada, en la forma señalada en el dictamen aportado en el expediente administrativo, da una suma de 4.197.933 pesetas (683.193 pesetas 6,14457) que es la que debe ser indemnizada, en concepto de fondo de comercio.

NOVENO. – Por último a la suma total resultante de 45.449.999 pesetas ha de ser aplicado el 5% de premio de afección lo que da un resultado total de 47.722.499 pesetas.

DÉCIMO. – Conforme a todo lo expuesto procede estimar parcialmente ambas demandas fijando la cantidad en la suma de 47.722.499 pesetas, que resulta de la aplicación de lo hasta aquí expuesto, desestimando en lo demás ambos recursos, y todo ello, sin que haya motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLAMOS

PRIMERO. – Declaramos inadmisibile el recurso contencioso-administrativo n.º 747 del año 1990, en cuanto por el mismo se solicita la nulidad de pleno derecho del acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 16 de marzo de 1989, por la que se aprueba con carácter definitivo el Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención U-33-2 instado por E. A. S.A.

SEGUNDO. – Estimamos parcialmente los recursos contencioso-administrativos acumulados número 731 y 747 del año 1990, interpuesto respectivamente por la Compañía Mercantil E. A. S.A. y D. C. G. L., contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de 28 de febrero de 1990 por el que se estimó en parte el recurso de reposición interpuesto por D. C. G. L. contra el Acuerdo del mismo órgano de 29 de septiembre de 1989 por el que se aprueba el Proyecto de Compensación de Propietario Único del Área de Intervención U-33-2, fijándose la indemnización que le era debida en la suma de 27.397.323 pesetas; así como contra este último acuerdo, y en su virtud anulamos el referido acuerdo en cuanto determina como procedente la referida cantidad, que en su lugar fijamos, de conformidad con lo expuesto en los fundamentos de derecho precedentes en la suma de 47.722.499 pesetas, desestimando los recursos en lo demás solicitado.

TERCERO. – No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

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