

EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.1 310/1988. Sentencia n.1 936 (9-11-1988)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.

EXPROPIACIÓN (DERECHOS ARRENDATICIOS).

Justiprecio fijado por Jurado (de terreno y naves industriales). Procedimiento.

Valoración (partidas y conceptos). Indemnización por perjuicios.

Ilmos. Sres. MAGISTRADOS
PRESIDENTE D. Antonio Cano Mata (*Ponente*)
D. Julio Boned Sopena D. Juan Piqueras Gayó
D. Jaime Servera Garcías

En Zaragoza, a nueve de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación los acuerdos del Jurado de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 27-10-1987, por el que se fijó el justiprecio de indemnización por extinción, por causa de expropiación, de derechos arrendaticios, del actor, y de 9-2-1988, desestimatorio del recurso de reposición planteado.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 91.614.220 pesetas.

Ponente: Ilmo. Sr. Magistrado D. Antonio Cano Mata.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. B De lo actuado y del expediente administrativo aparece lo siguiente: El Ayuntamiento codemandado, en su día, acordó remitir actuaciones en materia de expropiación de derechos del demandante, para fijación de justiprecio, al Jurado de Expropiación de Zaragoza, que emitió los acuerdos ya reseñados, que son objeto de impugnación.

SEGUNDO. B Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, el actor dedujo la demanda en súplica de que, con anulación de los acuerdos impugnados se dictase sentencia condenando al Ayuntamiento de Zaragoza a abonar al demandante 91.614.220 pts., como diferencia entre la valoración de sus derechos, según los estimó, y lo ya abonado; más intereses de demora e imposición de costas; todo ello relacionado con los derechos arrendaticios, cuya extinción había tenido su causa en expropiación parcial de la finca sobre la que tenía tal arrendamiento.

TERCERO. B La Administración Estatal demandada en su contestación a la demanda suplicó la desestimación de ésta; igual pretensión dedujo el Ayuntamiento codemandado, que se personó en autos después del plazo que se le concedió, al ser emplazado, cuando ya estaba abierto el periodo probatorio, por lo que el pedimento desestimatorio lo formalizó en el acto de la vista, al que asistió la defensa de la citada Corporación.

CUARTO. B Recibido el proceso a prueba, se practicó la documental y testifical, que consta, de la propuesta por la parte actora.

QUINTO. B Finado el periodo probatorio, por proveído de 26-9-88, se declaró concluida la discusión escrita, señalándose para vista el día 2-11-88, en el que tuvo lugar, insistiendo las partes en sus respectivas pretensiones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. B Constituye el tema de este recurso contencioso-administrativo determinar si los acuerdos, aquí impugnados, del Jurado de Expropiación de Zaragoza son conformes a derecho; la parte actora cuestiona la cuantía del justiprecio y aquí insiste en la petición que ya ha venido deduciendo desde la iniciación de las actuaciones ca partir del momento en que presentó su hoja de aprecioC ante cuyo tema debe tenerse presente que, como reitera la jurisprudencia, los acuerdos de los Jurados de Expropiación por su naturaleza, composición e imparcialidad, gozan de presunción de certeza, que debe prevalecer salvo infracción legal, error de hecho o manifiesta equivocación al interpretar los elementos probatorios, pues la finalidad que preside su misión no es otra que la de determinar el justo precio (arts. 1; 24; 31; 34 y concordantes de la Ley).

SEGUNDO. B De lo actuado se desprende, como antecedentes precisos para la decisión que: a) D. A. B. arrendó al actor, Sr. A., en 1-8-1981 un terreno y naves industriales cpropiedad del primeroC situado en Y, de Zaragoza, de una superficie total de unos 13.131 metros cuadrados, sin que sobre las características e identidad de la finca haya controversia en este proceso; se pactó: Duración de tres años, renta anual de 1.200.000 pesetas, y que ambas partes se sujetarían a la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin que en las actuaciones se cuestione ni la naturaleza de esa clase de arrendamiento, ni su duración, ni derecho de prórroga del actor, que al tiempo de la expropiación continuaba manteniendo, sin oposición, la relación arrendaticia. b) La finca arrendada, con sus naves (la primera a la derecha, entrando, se la reservó para su uso el arrendador), la dedicó el actor a almacén y venta de chatarra al por mayor (vehículos), habiendo solicitado en 18-10-82 licencia del Ayuntamiento, que no le llegó a ser concedida, si bien abonada la licencia fiscal; no estando dado de alta en el I.M. sobre radicación; en la solicitud de licencia hacía constar, en documento al efecto, que la actividad la realizaría con un trabajador fijo. c) La Corporación codemandada, por acuerdo plenario de 21-3-1985, aprobó relación de titulares de bienes y derechos afectados por expropiación de fincas para la ejecución de una obra pública (entre las que se encontraba la ya referida cparcialmenteC) d) Por Decreto de 6-11-85 de la Diputación General de Aragón se declaró la urgencia de ocupación, que afectó a las naves, central y situada a la derecha en su totalidad y parcialmente, a la de la izquierda (siempre mirando desde la entrada principal de la finca), además de parte de la zona no edificada, todo ello con superficie total clo sujeto a expropiaciónC de 5.901,5 metros cuadrados; originando la extinción del contrato de arrendamiento (lo que no es cuestionado en el proceso y así fue considerado por el Jurado de Expropiación). e) En 16-4-86 el Ayuntamiento de Zaragoza formuló hoja de indemnización de perjuicios por rápida ocupación de los derechos del actor, por importe de 900.000 pesetas; y en 7-8-86 se formalizó acta de ocupación de los mismos, percibiendo en esta ocasión el actor la citada cantidad, a cuenta y con reserva de sus derechos. f) Requerido al efecto, el actor presentó hoja de aprecio en 6-10-86, por importe de (incluido el valor de afección) 99.503.038 pesetas, más intereses de demora que procediesen. g) En 27-4-88 el Consejo de Gerencia de Urbanismo del citado Ayuntamiento, acordó: Rechazar la hoja de aprecio del actor, aprobar la propuesta por el correspondiente servicio, por importe de 5.998.818 pesetas y trasladar esta al actor, así como la remisión de actuaciones al Jurado, si era rechazada por el demandante expropiado la propuesta del ente local. h) En 11-5-87 el Sr. A. rechazó la hoja de aprecio del Ayuntamiento, y cursadas las actuaciones del Jurado, recayeron los acuerdos aquí impugnados.

TERCERO. B La parte demandante en este proceso impugna la cuantificación del justiprecio del Jurado de Expropiación e insiste en las pretensiones que ya tenía deducidas, por lo que aquí solicita la cantidad de 91.614.220 pesetas, más intereses de demora, aquella suma es la diferencia entre 99.503.038 pesetas que

tenía fijadas en su hoja de aprecio y 7.888.818 pesetas que fijó el Jurado, que el actor reconoce tener ya percibidas; la cantidad que el órgano evaluador determinó en los acuerdos, aquí impugnados, son el resultado de sumar a las siguientes partidas: a) Por traslado de vehículos, piezas y otros elementos, 900.000 pts. b) Dedicación a búsqueda de nueva instalación y asesoramiento, 200.000 pts. c) Gastos nueva instalación, 300.000 pts. d) Gastos administrativos nueva apertura, 350.000 pts. e) Indemnización personal, 363.160 pts. f) Pérdidas durante el traslado (lucro cesante), 600.000 pts. g) Indemnización, por capitalización al diez por ciento de la diferencia de renta de un nuevo emplazamiento y la del anterior, 4.800.000 pts. y h) cinco por ciento de precio de afección.

CUARTO. B En relación con las partidas y conceptos que se han señalado en los apartados a) al f), ambos inclusive, no hay motivo alguno que permita sustituir el criterio del Jurado por otro que deba ser reputado más certero y justo, por lo que deben mantenerse en su integridad esas estimaciones; restan por analizar dos cuestiones: una el tema de la indemnización por perjuicios derivados de las eventuales diferencias de rentas, adoptando el criterio, acertado, del Jurado, que la parte actora comparte, consistente en capitalización al diez por ciento de la diferencia de renta de un futuro hipotético emplazamiento y la renta del anterior a la expropiación; ese concepto, ya se decía, ha sido evaluado por el Jurado en la suma de 4.800.000 pesetas, estimando que la renta hipotética futura de situarse en 140.000 pesetas, mensuales, frente a las 100.000 del contrato anterior, la parte actora discrepa larga y abiertamente de esa hipotética renta mensual de un futuro emplazamiento; así las cosas debe partirse de la realidad, del contrato supuesto, que nos pone de manifiesto que el actor ca precios mercado normal, pues nada se afirma en contrario c en 1-8-81 contrató ese arrendamiento en sus determinadas circunstancias, de todo orden, por una renta mensual de 100.000 pesetas, en las que c sin licencias municipales c ha venido realizando su descrita actividad (sin que arrendador y arrendatario, en momento alguno, hayan suscitado la posibilidad de continuidad en el resto mayoritario de la finca, no expropiado); y siendo ello así huelga hablar de referencias a otros supuestos o proporcionalidades de superficies de otros casos, sino lo que se impone es determinar cual podría ser ahora, al tiempo de la expropiación, la renta equivalente (igualmente de mercado, puesto que así consiguió el actor la otra) a una que en la fecha del contrato, 1981, se cifró en 100.000 pesetas mensuales, sin que sea válido acudir a afirmar que sería más baja o estabilizada por tener que estar c eventualmente c situado el solar (a fin de conseguir licencias municipales para esa actividad) en extra-radio; situada así la cuestión cuyo planteamiento se estima el adecuado a los fines expropiatorios, sin margen a otras consideraciones cuales las referentes a que nivel de rentabilidad ha supuesto al actor su actividad c en función de ese emplazamiento c en los años pasados desde 1981, la Sala estima que es correcto (con referencia al tiempo de la expropiación) situar el valor de la futura renta en el de la anterior incrementado, desde la formalización del contrato (1-8-81, ya se ha dicho), en un cincuenta por ciento, en vez de la que situó el Jurado; ello quiere decir que habría de partirse de 150.000 pesetas mensuales y, en consecuencia, la diferencia mensual es de 50.000 pesetas (por tanto, 600.000 pesetas anuales) y su capitalización c en cómputo anual de diferencias c al diez por ciento es de seis millones, en vez de 4.800.000 pesetas que fijo el Jurado, por lo que hay una diferencia de 1.200.000 pesetas (a las que deben añadirse otras 60.000 pesetas, de valor de afección).

QUINTO. B Se suscita, segunda cuestión pendiente, el tema de la indemnización por pérdida de publicidad propia, y expectante, ajena; sobre cuyo concepto el Jurado no ha concedido cantidad alguna; ante esta cuestión hay que acudir de nuevo a la realidad y no a ficciones o meras expectativas que no han tenido constatación alguna; en efecto, la realidad pone de manifiesto que, de un lado, en el anterior emplazamiento (expropiado), el actor tenía situados realmente indicadores de su firma comercial (toda la expectativa estaba dentro de la renta de su contrato anterior, que se fijó en condiciones de mercado y en vista de las posibilidades de aprovechamiento de la casa arrendada) y no hay razón alguna para suponer que eso no le sería posible en un hipotético nuevo emplazamiento c la indemnización por diferencias de renta atiende a los

aspectos que son consecuencia de ello, es decir, a todo lo que como consecuencia de la renta recibía a cambio el actor, en orden al uso de lo arrendado; de otro lado, en cuanto a las expectativas de ingresos por publicidad ajena debe puntualizarse que, al margen de meras especulaciones (como la que afirma que en el antiguo lugar podrían conseguirse cerca de un millón mensual; es decir, un solar al que se accede en 1981 con la renta de 100.000 pesetas, en el que nada ha cambiado, puede generar a su arrendatario, sólo por publicidad en sus muros, ingreso del mil por ciento de la renta), lo cierto es que el propio actor no acredita que desde que accedió al arrendamiento haya conseguido ingresos alguno, por mínimo que fuese, por tal concepto, de lo que deriva el acierto del Jurado al negar cantidad alguna por ese concepto que debe ser confirmado ahora, denegado la pretensión del actor, ya que aun suponiendo que en su contrato estuviese implícito el derecho de aprovechamiento de esa eventual publicidad, la realidad pone de manifiesto que no haya dato objetivo que permita estimar una real pérdida o perjuicio.

SEXTO. B En consecuencia, debe ser estimada la demanda sólo en los términos que derivan de lo razonado en el fundamento cuarto; y en cuanto a intereses, no siendo ahora posible su determinación cuantitativa, en cuanto puedan corresponder dentro de los parámetros legales, según Ley y Reglamento de expropiación, bastará dejar indicada la previsión legal y, en su caso, deberán ser determinados en ejecución de sentencia, si las partes no liquidan ese aspecto sin necesidad del trámite; todo ello sin que se estimen motivos para hacer un especial pronunciamiento sobre el pago de costas.

FALLAMOS

PRIMERO. B Estimamos, parcialmente, en los límites que derivan del siguiente pronunciamiento, el presente recurso contencioso-administrativo núm. 310 de 1988 deducido por D. M. A. M.

SEGUNDO. B Determinamos el justiprecio de indemnización por extinción, por causa de la expropiación a que se refiere este proceso, de los derechos arrendaticios del demandante, objeto de tal expropiación, en la suma ~~cincluido~~ el valor de ~~afección~~ de NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTAS DIECIOCHO PESETAS (9.148.818 pesetas), anulando en tal medida las resoluciones, aquí impugnadas, del Jurado de Expropiación de Zaragoza. A cuya suma se imputará la cantidad de 7.888.818 pesetas que el actor reconoce tener percibidas por tal expropiación; y todo ello sin perjuicio de los intereses que, en los términos señalados por la Ley y Reglamento de Expropiación, le puedan corresponder, que ~~en su caso~~ se liquidarán, en ejecución de sentencia.

TERCERO. B Desestimamos el resto de lo pedido en la demanda.

CUARTO. B No hacemos especial pronunciamiento sobre el pago de costas.

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