

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso de apelación nº 407/2007. Sentencia de 8-07-2010**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. VALORACIÓN DERECHO INDEMNIZACIÓN POR RENTAS ARRENDATICIAS.

Extensión a otros gastos. Improcedencia.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Ricardo Cubero Romeo

**MAGISTRADOS**

D. Jesús María Arias Juana

D<sup>a</sup>. Isabel Zarzuela Ballester (*ponente*)

D<sup>a</sup> Nerea Juste Díez de Pinos

En Zaragoza, a ocho de julio de dos mil diez.

En nombre de S. M el Rey.

Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sección Primera, en grado de apelación, el recurso número 280 de 2005, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Tres de Zaragoza, rollo de apelación número 407 de 2007, a instancia de la mercantil S.T.P., S.L, representada por la Procuradora D<sup>a</sup> A.C.C.C. y asistida por el Letrado D. L.P.C., y como parte apelada el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora D<sup>a</sup> N.C.A. y asistido por el Letrado D. C.N.C., y la mercantil N.A.U., S.L, representada por la Procuradora D<sup>a</sup> E.G.N. y asistida por el Letrado D. J.C.J.J.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 7 de septiembre de 2007, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Tres de Zaragoza, dictó Sentencia cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal “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 8/4/2005 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”.

**SEGUNDO.-** Contra la anterior resolución se interpuso por la actora recurso de apelación que fue admitido en ambos efectos, y dado traslado a las otras partes, se opuso al mismo la representación del Ayuntamiento y de la codemandada N.A.U., S.L., siendo remitidas las actuaciones a esta Sala.

**TERCERO.-** Turnado a esta Sección Primera el recurso, y formado el correspondiente rollo, se celebró la votación y fallo del mismo el día señalado.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La actora recurre la sentencia disintiendo del Fallo final en lo

que respecta al valor inicial y final sobre el que deberá determinarse la indemnización que le corresponde por la extinción del vínculo arrendaticio. Indemnización que, entiende, debe permitirle la posibilidad de continuar, sin detrimento económico, la actividad que venía ejerciendo en otro local de características similares. Alegando libertad de pactos y libertad de contratación; y que la sentencia no tiene en cuenta al fijar la indemnización el importe de otros gastos que son igualmente indemnizables gastos de apertura, instalación, traslado, etc. que el perito en su informe aclaratorio evaluó en 800 euros.

**SEGUNDO.-** Las alegaciones de la recurrente no desvirtúan los acertados razonamientos del Juez de instancia, que, dando cumplida respuesta a la cuestión, establece las bases de la indemnización a determinar en ejecución de sentencia a favor de la recurrente por la compensación de rentas arrendaticias, por lo que procede la desestimación del recurso.

El Juez de instancia parte, al establecer las bases para determinar la valoración que debe darse a los derechos arrendaticios ostentados por la entidad demandante, de la prueba pericial practicada a instancia de la actora, con todas las garantías procesales, atendiendo a la peculiar situación personal existente en el caso -el propietario de la nave y arrendador en el contrato es también partícipe en la sociedad arrendaticia y ahora demandante-; a que frente al precio pactado de 60 euros al mes, el perito señaló que no se correspondía con precio de mercado, y además indica la sentencia que era una cuestión notoria y como tal no necesitada de prueba, así como a la duración excesiva del contrato, pactada por veinticinco años, duración no justificada. Razona que las partes pueden negociar en la forma que más convenga a sus intereses y nada habrá que decir sobre esos pactos, pero añade que no tendrá la misma consideración cuando esos pactos tienen incidencia en la esfera jurídica de terceros, y concluye que el precio del arrendamiento que se pactó era 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, de ahí que deje su determinación para ejecución de sentencia, que se efectuará con la fórmula propuesta por el demandante y aceptada por el perito de designación judicial y con el resto de las bases que señala.

Frente a lo anterior no puede prevalecer el alegado principio de libertad de pactos que rige en nuestro derecho, porque dicho principio no ampararía el exceso existente en relación al plazo y renta pactadas, como señala la sentencia, y sin que la recurrente haya justificado exista percepción errónea de la pericial practicada o del Juzgador. Y en cuanto a la indemnización por gastos, el suplico de la demanda recoge exclusivamente una petición que concierne a la extinción del contrato entre la sociedad y su administrador, y en tales términos se pronunció la sentencia, utilizando una fórmula para la indemnización que incluye todos los conceptos derivados de la extinción de la relación arrendaticia, por tanto debe ser rechazado el motivo de impugnación.

Lo expuesto determina, sin necesidad de otras consideraciones, la desestimación del recurso de apelación, como se adelantaba.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional, procede imponer las costas del presente recurso de apelación a la recurrente, al desestimarse totalmente el mismo y no apreciar la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente:

## **FALLO**

**PRIMERO.-** Desestimar el recurso de apelación número 407 de 2007, promovido por la mercantil S.T.P., S.L, contra la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Tres de Zaragoza, anteriormente referida.

**SEGUNDO.-** Imponer las costas causadas en esta instancia a la parte apelante.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.