
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN CUARTA DE REFUERZO
Recurso nº 1260/1998. Sentencia de 19-12-2002

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. APROBACIÓN DEFINITIVA. PERI.

Ámbito Subunidad A del Plan Especial de Reforma Interior.

Extinción del contrato de arrendamiento de local y elevación de las indemnizaciones fijadas.

Premio de acepción y gastos de traslado.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Javier Albar García

MAGISTRADOS

D. José Alfonso Tello Abadía

D. Juan Carlos Zapata Híjar (*ponente*)

En la Ciudad de Zaragoza a 19 de diciembre de dos mil dos.

Vistos por la Sección Cuarta de refuerzo de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, los presentes autos de Recurso contencioso-administrativo nº 1260/1998 seguidos a instancia de D. A.Y.C. representado por el procurador Sr. M. y defendido por el letrado Sr. G.N., contra la resolución de 30-7-1998 que aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación para el ámbito de la Subunidad A del Plan Especial de Reforma Interior del Tubo-Plaza España en lo referente a la extinción del derecho arrendaticio del recurrente sobre el local de Mártires.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Con fecha 6-10-1998 fue turnado a esta Sala escrito interponiéndose recurso contencioso administrativo por la actora contra la resolución señalada más arriba. Mediante proveído de fecha 11-11-1998 se tuvo por interpuesto el recurso contencioso administrativo, y se reclamó el expediente administrativo, publicándose los correspondientes edictos. Tras la recepción del expediente administrativo, se dio traslado a la actora para deducir la demanda, presentándose con fecha 15-3-1999 y en la que se suplicaba se anulase la resolución impugnada en ese aspecto y se fijase una indemnización de 49.974.300 pesetas por extinción del arriendo, y 22.335.677 por otros conceptos indemnizables, fijándose un 5% de premio de afección. Se tuvo por formalizada la demanda y se dio traslado a la Administración demandada para que contestase a la demanda, trámite que evacuó con fecha 3-5-1999, haciéndolo P.C., S.A. el 1-6-1999, G. y D.P., S.A. el 2-7-1999 y J. y M.L. el 24-9-1999. Tras recibirse el recurso a prueba se practicó la que consta en autos, y después de presentarse escritos de conclusiones, en fecha 13-6-2001 quedó pendiente de señalamiento.

En el curso del procedimiento B.C.H., S.A. se subrogó en la posición de G. y D.P., S.A. y comparecieron, ya acabado el periodo de prueba, I.S.J. y P.M.L. como interesadas.

Mediante Acuerdo de la Presidencia de la Sala se constituyó la Sección Cuarta de refuerzo a la que se atribuyeron entre otros el presente recurso. Mediante proveído de fecha 6-11-2002 se designaba nuevo ponente y se señalaba para votación y fallo el 19-12-2002.

SEGUNDO.– En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales, y su cuantía es indeterminada

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.– Se pretende por la parte recurrente la elevación de las indemnizaciones fijadas por la extinción del derecho de arriendo y por gastos de traslados y otros conceptos indemnizables, así como que se satisfaga el premio de afección. En concreto, se habían fijado 17.331.280 pesetas por extinción del contrato de arriendo, resultantes de capitalizar al 10% la diferencia entre la renta anual futura, 1.881.952 pesetas, y la que estaba pagando, 148.824 pesetas también anuales, resultando $1.733.128 \text{ pesetas} \times 10 = 17.331.280$; así como 3.700.000 por otros conceptos indemnizables como eran 400.000 por gastos de traslado, 2.500.000 por establecimiento y apertura, 300.000 por paralización y 500.000 por pérdida de beneficios. Frente a ello se reclamaba 49.974.300 pesetas por extinción del arriendo, siguiendo la misma fórmula de capitalización más 22.335.677 por otros gastos, basándose esencialmente en un informe de parte. A ello se debía de añadir el 5% por premio de afección sobre el total de la suma. Finalmente, en fase de conclusiones, se solicitaban los intereses legales.

Todos los demás, salvo el Ayuntamiento que indicó ser la cuestión ajena a sus intereses, se opusieron a las pretensiones.

TERCERO.– Como bien han concretado las partes, se discute la cuantía de la extinción del arriendo, los demás conceptos susceptibles de indemnización y el premio de afección del art. 43 LEF.

Todas las partes están de acuerdo en la fórmula de capitalización al «diez por ciento», de origen jurisprudencial (STS 21-1-1995, por citar una y con base también en el art. 137.3.B del RGU, por lo que procede, básicamente, entrar en la cuestión crítica de la valoración.

CUARTO.– Como primera cuestión, debe hacerse una breve recapitulación sobre la razón de ser de las indemnizaciones expropiatorias, y de la propia expropiación. Esta es un acto imperativo llevado a cabo por el Estado, dicho en su sentido más amplio, a menudo a instancias particulares o en beneficio directo de particulares, y cuyo fundamento es el bien o interés general, en este caso la recuperación de una zona emblemática para la ciudad así como el saneamiento de un entorno progresivamente degradado. Ello supone que, por la necesidad de socializar los perjuicios que se derivan de los actos en interés gene-

ral, debe de garantizarse la indemnidad del expropiado (STS 9-12-1997, 25-10-1996), lo que supone que no puede recaer sobre él más coste o perjuicio que el propio de verse desplazado de su casa o negocio, que ya es suficiente, y aunque ello no debe dar lugar al lucro de éste, en la duda debe de inclinarse por la resolución que pueda resultar más favorable al mismo, lo cual a su vez enlaza con el principio, tan aplicado en otros ámbitos del derecho, como la responsabilidad patrimonial, de que debe asumir las cargas de una conducta el que se beneficia de la misma, de modo tal que si bien tiene el «expropiador» derecho a que el expropiado no se enriquezca a su costa, aun debe de pesar más el derecho del expropiado a no sufrir ni el más leve perjuicio añadido al que supone la expropiación en sí, por lo que las interpretaciones o situaciones dudosas nunca deben de resolverse en su perjuicio.

Por otro lado, hay que hacer dos consideraciones específicas sobre la expropiación —aunque sea estrictamente una extinción forzosa del arrendamiento— concreta que nos ocupa. La primera es que se trata de un local respecto del cual es difícil encontrar otro de similar naturaleza en las inmediaciones, por la escasez de locales, que todos los que han llevado a cabo la valoración han manifestado— perito de parte, peritos judiciales y el propio informe municipal, al recurrir a los locales del Coso como referencia— con lo cual el recurrente estará abocado bien a desplazarse lejos, con lo que ello conlleva la dificultad de retener o recuperar clientela, o bien a pagar lo que se le exija en los escasos locales que pueda encontrar, si es que los encuentra. La segunda consideración es que, ya de partida, el informe municipal se basa en un dato erróneo, cual es el de considerar ajustada la valoración que se basa en el precio de 1994 al que se le aplica el IPC. Como puso de relieve el perito Sr. Burgos, y como sabe cualquiera que se vea en la necesidad de comprar vivienda o locales o que simplemente lea los periódicos o siga las crónicas parlamentarias, la vivienda, en los 14 ó 15 últimos años ha subido siempre, en arriendo y compra, más que el IPC, ocupando una parte crecientemente mayor en el presupuesto que familias y empresas dedican a los bienes inmobiliarios. Por ello, cuanto más cercana sea la valoración al momento de determinación de la cuantía, más ajustado a la realidad será, pues la subida conforme al IPC siempre va por detrás de la subida real del mercado inmobiliario.

Así, el primer problema se plantea con relación a la base de valoración, pero no sólo en lo ya dicho, sino en el tipo de local y el lugar. Se trata por un lado de un tipo de local difícil de encontrar en las inmediaciones, por no decir imposible, y por otro lado, cuando se hace referencia al Coso y se le baja un porcentaje del 30% respecto de los locales del mismo, se olvidan dos aspectos, el primero es que tal vez, si quiere arrendar un local, debe de irse al Coso, por no encontrarlo en las inmediaciones, y por otro que aun cuando se pueda decir en términos generales que vale menos que en el Coso, habrá que tener en cuenta que ello depende de para qué, ya que si eso se puede afirmar sobre una tienda de ropa, por ejemplo, no puede decirse lo mismo respecto de los bares, que se rigen por otros parámetros y a menudo se desenvuelven mejor, por no decir siempre, en calles más pequeñas —piénsese, por ejemplo, en la

escasa implantación hostelera en uno de los mejores paseos de Zaragoza, el de la Constitución— con lo cual la reducción del 30% resulta arbitraria y poco fundada, y el perito señor Burgos la cifró en un 10%. Por otro lado, si bien es cierto que tiene un local en regulares condiciones y con muchas carencias —falta de climatización, de calefacción, de aislamiento, etc.— si instala un nuevo bar no podrá hacerlo en las mismas condiciones y deberá de mejorarlo o bien deberá de buscar un local que ya reina tales condiciones, como la climatización o el aislamiento, lo que subirá el precio. A ello, ciertamente, se le podría replicar que ello implica una mejora, cosa innegable, pero es una mejora no buscada por el recurrente, que no tiene por qué verse obligado a asumir de forma absoluta su coste, ya que, al fin y al cabo, son las promotoras del Proyecto de Reparcelación las que están interesadas en el negocio que pueda suponer. Es igual que cuando a alguien se le daña el vehículo y debe cambiar muchas piezas y se encuentra con un vehículo en mejores condiciones, por lo que hasta hace unos años se venía considerando que sólo se le debía pagar por el valor venal, sin tenerse en cuenta que ni el mismo había buscado el daño ni tenía por qué asumir, para recuperar lo que ya tenía, aunque con una inevitable mejora, el coste de unas reparaciones no buscadas. Es decir, estamos operando con una situación que en sí no es reproducible, pues no va a encontrar un local exactamente igual ni podría abrirlo, aunque lo encontrase, en las condiciones en las que lo tenía, por lo que el criterio de valoración debe de tener en cuenta dichos aspectos. También cabría tener en cuenta otro aspecto, sobre el que ninguna de las apartes ha incidido, que es el efecto sobre la clientela habitual que puede tener un traslado, que cuando se trata de bares u otros establecimientos de hostelería, puede implicar su pérdida absoluta, aunque sea un aspecto prácticamente imposible no ya de valorar, sino de constatar, además de ser algo futuro, por lo que se debe de tener en cuenta a la hora de aplicar criterios generosos.

Por otro lado, los valores que se deben de tener en cuenta son los de mercado, ya que el recurrente, obviamente, no va a pagar su arriendo en función del valor catastral, que es sabido que es mucho más bajo, por actualizado que esté, que aquél, sino que va a pagar valor de mercado. En este caso, además, debe tenerse en cuenta que la mera expectativa de las nuevas edificaciones conocidas como P.C. van a suponer una subida en los arriendos de dicha zona.

Ante ello, y teniendo dos periciales sustancialmente distintas, aunque sus motivos de valoración no difieren mucho, se hace necesario optar por una u otra. Para el señor Burgos la renta anual sería de ..., hechas las correcciones sobre las que llama la atención una de las partes, 2.562.000 pesetas, resultante de valorar los primeros 45 metros del local en 2.400 pesetas por metro, es decir 108.000 pesetas, en 2.200 los segundos 40 metros, es decir 88.000 pesetas y en 500 los 35 de sótano, es decir 17.500 (haciendo constar que fija el local en 85 m² en la planta baja en lugar de los hasta ahora admitidos 82,38 m²) y multiplicándolo por doce meses. El problema es que tal renta, determinada en el acto de emisión de la pericial sin que hubiese sido el objeto de la misma,

parece contradecir lo anteriormente manifestado en la pericial. Así, aplicando una reducción del 10% en lugar del 30%, teniendo en cuenta la cercanía a la Plaza de España, 15 metros, valorando que el alquiler es para bar, y no para otro tipo, y teniendo en cuenta que la valoración se hace en 1997, en noviembre, obtiene una renta que no difiere en exceso de la inicialmente fijada por el Ayuntamiento si se tiene en cuenta los parámetros tan relevantes que cambia, por lo que cabría decir que deben aceptarse los planteamientos pero no el resultado final, al cual se aproxima mucho más, como ahora se verá, la solución del perito arquitecto.

Dicho arquitecto fijó una valoración de 3.500 pts. por m², entendiendo que son 82,38 m² salvo en el sótano, que fijó 300, considerando que en zonas cercanas el alquiler medio era de unas 4.000 pts./m² y llegaba incluso a 5000 pts./m², por lo que habría optado por un criterio más bien conservador. Ello hace que sean 288.330 pts. por la planta baja. En cambio, por el sótano no se puede aceptar las 300 pues nos daría, por 35 metros, 11.145 pts. que es el precio de una plaza de garaje en zona no muy céntrica, debiendo mantenerse las 500 fijadas por el Ayuntamiento, que dará 15.500 pesetas. Si lo sumamos son 305.830 y si lo multiplicamos por doce nos resulta 3.669.996, que es la renta anual futura, y si se le resta la renta actual, 148.824 pesetas anuales, resultaría 3.521.172 pesetas, que es la diferencia, y que resulta ser una cantidad mucho más acorde con la que debería haber resultado de los razonables parámetros dados por la del señor Burgos, quien habría errado a la hora de dar la cuantía concreta, que en realidad no se le había preguntado al solicitar la pericial, por contradecir sus propias conclusiones anteriores. Si dicha renta la capitalizamos, nos da 35.211.720 pesetas.

QUINTO.- Con relación a los gastos por el traslado entendiendo por tal los gastos de acondicionamiento de nuevo local, de traslado material de maquinaria, puesta en marcha, etc., por la resolución recurrida se venía a fijar, con base en el informe municipal, 400.000 pesetas por traslado y 2.500.000 por nueva instalación, mientras que por el perito judicial se fija en 3.300.000, incluyendo gastos de tramitación, licencias, acometida de suministros, etc., así como 450.000 por el traslado de materiales reutilizables. Por otro lado, el Ayuntamiento fijó un mes de plazo para el traslado, con 300.000 pesetas por pérdida de salarios y 500.000 por pérdida de beneficios. Por parte del recurrente se reclamaba, con base en el informe inicial, una cuantía absolutamente exagerada de 17.050.135 pesetas más 155 de beneficio industrial más 16% de IVA.

Pues bien respecto de los primeros conceptos traslado e instalación, no se ha justificado por el perito el por qué se basa en tales cifras, sin que haya tampoco dado razones genéricas de las que se justifique la diferencia con la valoración municipal. Por ello, debe de fijarse las 400.000 pesetas por traslado y 2.500.000 por acondicionamiento de nuevo local, ya que por supuesto debe de ser rechazable lo pretendido por el recurrente, que es obtener un local absolutamente mejorado respecto del que tiene, con aislamiento acústico, cli-

matización, calefacción, nueva instalación eléctrica, etc., respecto de los cuales ya se ha dicho que no tiene derecho a ello aunque se ha tenido en cuenta que pueda exigirlo al nuevo local que arriende y por ello se ha optado por una valoración superior a la dada por el Ayuntamiento, ya que hay que tener en cuenta esos aspectos A las cifras del Ayuntamiento, dado que no se hizo referencia alguna y teniendo en cuenta que en estas cuestiones se suele desglosar, hay que añadir el 15% de beneficio industrial y el 16% del IVA.. Por tanto, a la cifra anterior hay que sumarle 435.000 del 15%, totalizando 3.335.000, y a ello aplicarle el 16% de IVA, 533.600, y sumárselo, totalizando 3.868.600 pesetas, de gastos de traslado.

En cuanto al periodo de traslado y a la cuantía indemnizatoria al respecto, debe de rechazarse también la pericial, pues una cosa es el tiempo que tarde en trasladarse desde el cierre y otra el tiempo que necesite para poner a punto el local. Ya en el momento en el que se interpuso el recurso se podía haber empezado a tramitar lo necesario y haber obtenido las correspondientes licencias, pudiendo simultanear el desempeño de la actividad en su actual lugar con la búsqueda diligente de un nuevo local Por ello, el plazo no debe ir más allá de un mes —STS 5-12-84, 27-1-84—, el tiempo generoso para trasladar la maquinaria, que puede ser cuestión de un par de días, y de empezar a obtener nueva clientela En cuanto a la cuantía, es mas que generosa la fijación de 300.000 pesetas por gastos de salarios y 500.000 de beneficios habida cuenta que no se ha presentado ni una sola prueba sobre obtención de beneficios, por medio de declaraciones de Hacienda, ni sobre pagos a SS, número de trabajadores en nómina, que se ignora si existen, etc.

SEXTO.— En cuanto al premio de afección del art. 43 LEF , la jurisprudencia se inclina claramente por su aplicación, (STSJPV de 29-9-2000, TSJ Cataluña 10-10-2000, TS 17-7-1993, 27-3-2001, 12-12-2000). Respecto de si debe de abarcar toda la cuantía indemnizatoria o sólo la relativa a la extinción del contrato de arriendo, las mencionadas STSJ entienden todas que sobre dicho concepto únicamente, y aun cuando la del TS de 17-7-1993 consideró que era sobre el total, sentencias posteriores como la de 12-12-2000 concluyen que es sólo sobre tal concepto.

En consecuencia, a los 35.211.720 de la indemnización por extinción del arriendo se les debe de unir los 3.868.600 pesetas por gastos y 1.760.586 por premio de afección, más 300.000 por gastos de salarios y SS y 500.000 por pérdida de beneficios, totalizando 41.640.456.

SÉPTIMO.— En cuanto a los intereses, han sido efectivamente solicitados extemporáneamente, pero hay que tener en cuenta que los intereses se devengan por ministerio de la ley, conforme al art. 48.1 y 57 de la LEF, a partir de los seis meses desde la fijación en vía administrativa STSJ Madrid de 7-4-2000, TS 4-2-1999 hasta que se pague o consigne. La cantidad sí que es líquida, pese a lo que indica en sus conclusiones J. y M.L., S.L., pues una cosa es que sea provisional y otra que no sea líquida, sólo que en las expropiaciones se da el particular juego de la combinación del art. 57 y el 48.1 LEF, los

cuales han dado lugar a que se determinen los intereses desde el momento en el que se produjo la ocupación, si era urgente y se ocupó, o desde que transcurrieron seis meses desde que se hizo la valoración, y ello por cuanto, de no ser así, y fijarse los intereses sólo desde que definitivamente se señalase la cuantía por los tribunales, las Administraciones tenderían a aplicar siempre criterios mínimos, pues con la lentitud de los procesos expropiatorios y judiciales posteriores siempre se ahorrarían, minusvalorando, los intereses sobre la diferencia entre la cuantía fijada y la que se debería de haber fijado De ahí que se venga interpretando en el sentido de que los intereses se devengaran sobre la cuantía final pero siendo el «dies a quo» el momento en el que hayan transcurrido seis meses desde la determinación del justiprecio (STS 11-2-2002, 7-2-2002 ó 19-1-2002).

Por tanto, se devengarán a partir de los seis meses del momento en que se fijó el justiprecio, salvo en las cantidades que hubieran sido ya pagadas, si alguna lo fue.

OCTAVO.— En materia de costas no se aprecian motivos que determinen su imposición a ninguna de las partes procesales.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación la Sala acuerda el siguiente.

FALLO

Que estimando parcialmente el recurso interpuesto por D. Á.Y.C. representado por el procurador Sr. M. y defendido por el letrado Sr. G.N., contra la resolución de 30-7-1998 que aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación para el ámbito de la Subunidad A del Plan Especial de Reforma Interior del Tubo-Plaza de España en lo referente a la extinción del derecho arrendaticio del recurrente sobre el local de Mártires, acordamos anular parcialmente el mismo y fijar la indemnización en las siguientes cantidades: 35.211.720 de indemnización por extinción del arriendo, 3.868.600 pesetas por gastos y 1.760.586 por premio de afección, más 300.000 por gastos de salarios y SS y 500.000 por pérdida de beneficios, totalizando 41.640.456, devengándose el interés legal desde transcurridos seis meses desde que se hizo el justiprecio y en cuánto al total de la cantidad fijada, salvo respecto de cantidades que se hubieran podido ya pagar, a las que deberá de aplicarse el interés devengado hasta el pago

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