

**TRIBUNAL SUPREMO**

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN QUINTA.**

**Recurso de Apelación n.º 9223/1991. Sentencia de 02-02-1998**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.**

---

**Excmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Juan Manuel Sanz Bayón (*Ponente*)

**MAGISTRADOS**

D. Ricardo Enríquez Sancho

D. Jorge Rodríguez-Zapata Pérez

En la Villa de Madrid, a dos de febrero de mil novecientos noventa y ocho. Visto por esta Sala el presente recurso de apelación interpuesto por las representaciones legales respectivamente del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, E. A., S.A., y D. C. G. L. contra la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, el 15 de julio de 1991, en sus recursos acumulados núm. 747/90 y 731/90. Siendo parte apelada la representación legal del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO. – La sentencia apelada contiene la parte dispositiva del siguiente tenor: «FALLAMOS. – Declaramos inadmisibile el recurso contencioso administrativo núm. 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 el 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. Estimamos parcialmente los recursos contencioso administrativos acumulados núm. 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. No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas».

SEGUNDO. – Contra dicha sentencia, se interpuso recurso de apelación, siendo admitido en ambos efectos, por el Tribunal de Instancia, con remisión de las actuaciones a este Tribunal previo emplazamiento de las partes, personándose en tiempo y forma como apelantes las representaciones legales respectivamente del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, E. A., S.A. y D. C. G. L. y como parte apelada la representación legal del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.

TERCERO. – Desarrollada la apelación por el trámite de alegaciones escritas, lo evacuaron los apelantes, por escrito, en los que tras manifestar las que estimaron pertinentes, terminaron suplicando a la Sala, respectivamente el Ayuntamiento de Zaragoza dicte sentencia, estimándolo en su pretensión de que se anule el pronunciamiento segundo del fallo de la apelada, sustituyendo la indemnización expropiatoria que se fija en la cantidad de 47.722.499 pesetas, por lo que él anula de 27.397.323 pesetas, por entender lo más justo y acomodado el ordenamiento jurídico, confirmando dicha sentencia en lo demás; E. A. S.A. dicte sentencia revocando la de instancia; y D. C. G. L. dicte sentencia revocando la apelada y dictando otra de acuerdo en todo con sus pedimentos.

CUARTO. – Continuado el mismo por el apelado, lo evacuó asimismo por escrito en el que tras alegar las que estimó de aplicación, terminó suplicando a la Sala dicte sentencia estimando el recurso interpuesto por mi representado y desestimando los demás.

QUINTO. – Se señaló para votación y fallo el día VEINTIUNO DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.

SEXTO. – Los fundamentos de derecho 7º, 8º y 9º de la sentencia apelada dicen lo siguiente: SE DAN POR REPRODUCIDOS LOS FUNDAMENTOS MENCIONADOS DE LA SENTENCIA 645/1991 del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

Siendo Ponente del Excmo. Sr. D. JUAN MANUEL SANZ BAYÓN.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los fundamentos de derecho 7º, 8º y 9º de la sentencia apelada y,

PRIMERO. – Es objeto de impugnación la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 15 de julio de 1991 que declaró la inadmisibilidad del recurso 747/1990 en cuanto se solicitaba la nulidad de pleno derecho del Acuerdo del Ayuntamiento de Zaragoza de 16 de marzo de 1989 aprobando el Plan Especial de Reforma Interior y la estimación parcial de los recursos acumulados 731/90 y 747/90 contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de 28 de febrero de 1990 que estimó en parte el recurso de reposición de D. C. G. contra el Acuerdo Municipal, también plenario, de 29 de septiembre de 1989 por el que se aprobaba el proyecto de compensación de propietario único del Área de Intervención U-33-2 fijándose la indemnización que le era debida a D. C. en 27.397.323 ptas., así como contra este último acuerdo que fue anulado por la sentencia apelada que fijó la cantidad a indemnizar en 47.722.499 ptas., desestimando los recursos en las demás pretensiones.

SEGUNDO. – El primero de los puntos a examinar en el presente recurso de apelación, por su propia naturaleza de precedente necesario a los demás extremos impugnados, es el atinente a la alegada nulidad de pleno derecho del Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza de 16 de marzo de 1989, aprobatorio del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención U-33-2, y el Acuerdo de 29 de septiembre de 1989 aprobando el proyecto de compensación con propietario único, que en realidad —no obstante la petición formal del único apelante que impugna este extremo— queda reducido a este último acuerdo sobre el proyecto de compensación a quien van referidos todos los alegatos de esa parte apelante. Efectivamente, el sistema de actuación establecido en el Plan Especial es el de compensación, lo que no es cuestionado en el presente recurso y en base precisamente a la elección de ese sistema y en perfecta coherencia con el mismo, se formuló el proyecto de compensación que precisamente es el que ha determinado la extinción del arrendamiento cuya valoración indemnizatoria se cuestione en este litis.

Se alega por el apelante la nulidad de pleno derecho del artículo 47.1.c) de la Ley del Procedimiento Administrativo del referido Acuerdo por haberse prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido para ello, al haberse tramitado dicho proyecto de compensación como de propietario único, cuando al haber más de un propietario era preciso seguir el procedimiento reglado que los artículos 126 y siguientes de la Ley del Suelo y 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística establecen para la pluralidad de propietarios de una determinada área de terreno.

El proyecto de compensación citado se ha tramitado correctamente, para el supuesto de único propietario, con arreglo a la documentación presentada por la parte autora del proyecto que aparece como propietario único de esa zona de terreno, y aunque ha existido en autos alguna pretensión sobre otras titularidades, es lo cierto que no existe prueba alguna que acredite fehacientemente o al menos con suficiente base probatoria la realidad de tal titularidad compartida, lo que aparece ratificado en esta instancia, donde ni siquiera se han personado los pretendidos titulares que comparecieron ante el Tribunal Superior de Justicia de Aragón, con lo que se han conformado con lo declarado al respecto en la sentencia apelada. Ha de reputarse pues, ajustado a derecho el trámite seguido para la aprobación de ese proyecto de compensación de propietario único, conforme a lo dispuesto específicamente en los artículos 126 de la Ley del Suelo y 157.3, 173 y 174.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, con la consiguiente desestimación del presente motivo de apelación.

TERCERO. – El resto de las alegaciones de las tres partes apelantes —Ayuntamiento de Zaragoza, E. A., S.A., y D. C. G.— incide en las valoraciones estimadas en la sentencia para los diversos conceptos indemnizables emanados de la extinción del derecho de arrendamiento de local de negocio por causas urbanísticas, que según el artículo 106.2 de la Ley del Suelo y 137 del Reglamento de Gestión Urbanística, habrán de fijarse de acuerdo con los criterios valorativos previstos en la Ley de Expropiación Forzosa.

Los titulares de derechos arrendaticios que forzosamente se ven privados de los mismos en aplicación de la normativa urbanística han de obtener como indemnización el valor real de los perjuicios sufridos por el cese del arrendamiento debiendo representar su entidad indemnizable el valor de reposición de los mismos en idénticas o más aproximadas condiciones que en teoría, permitieran al arrendatario la continuación de la explotación del objeto del arrendamiento.

El primero de los conceptos incluidos en ese quantum indemnizatorio, aquí cuestionado, es el correspondiente a la valoración de la diferencia de rentas, correspondiente al teórico traspaso a un nuevo local, en cuya fijación ha de partirse de la renta actual del local y el importe de la misma en el nuevo similar local, en relación con la superficie del local actual.

CUARTO. – Para la determinación de los meritados conceptos indemnizables así como de los demás procedentes, es factor esencial el juicio de los expertos o técnicos en tales materias, por lo que sus informes son decisivos para el adecuado acierto del juzgador. Tales informes periciales han de ser valorados como previene el artículo 632 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil, a la luz de las reglas de la sana crítica, siendo uno de los criterios esenciales a tener en cuenta, el de la independencia y objetividad de los técnicos respecto de los intereses en juego en relación directa con la fuerza convincente de los razonamientos contenidos en los informes y a su correlación con el resto de los elementos probatorios.

En este sentido y según repetida jurisprudencia de esta Sala —Sentencias de 12 de diciembre de 1989, 19 de febrero de 1990, 8 de marzo de 1993, 3 de febrero de 1994, etc.— tanto los informes emitidos por los órganos técnicos municipales como por los peritos procesales gozan de garantías de imparcialidad y objetividad superiores a los de los formulados por los técnicos designados por las partes.

QUINTO. – En cuanto a la superficie total de la finca, y a sus diferentes zonas, a saber la parte cerrada y cubierta, la cubierta no cerrada, y la descubierta, ha de asumirse el criterio del Tribunal «a quo», que frente a las subjetivas e interesadas valoraciones de las partes que han impugnado este extremo, ha efectuado una muy equilibrada síntesis de los diversos informes prestados por los técnicos de las partes y por los peritos judiciales, optando con pleno acierto a juicio de la Sala, por las mediciones expresadas, de acuerdo con la doctrina acabada de exponer, por los servicios técnicos municipales que además son prácticamente coincidentes —diferencia de poco más de 3 metros— con las del perito judicial designado, para mejor proveer, y especificada en 1578 m<sup>2</sup> en cuanto la extensión total, toda vez que la medición expresada por el perito judicial designado en la fase probatoria regular de los autos de 1.477,21 m<sup>2</sup>, tuvo como condicionantes las dificultades señaladas por el propio perito, al haber desaparecido las construcciones existentes y al tomar datos del Centro de Gestión Catastral, habiéndose medido a escala en algún extremo, la concreción de la superficie de cada una de las tres diferentes zonas es aún más problemática, al no poder partirse de datos exactos sobre, las partes cubiertas, dada la época en que se realizaron las mediciones. Por ello, ha de estimarse correcta y adecuada a los fines indemnizatorios previstos, la extensión de la zona cubierta y cerrada, fijada por los servicios técnicos municipales en 632 m<sup>2</sup> que viene a representar un término intermedio entre las superficies expresadas por los citados peritos judiciales —617,24 m<sup>2</sup> y 695,80 m<sup>2</sup> respectivamente— dada la imposibilidad de su exacta y matemática determinación.

Por las mismas dificultades de precisión exacta, se acoge también la solución optada en la sentencia, del perito judicial para mejor proveer, que fijó la superficie cubierta no cerrada en 175 m<sup>2</sup>, toda vez que los expertos municipales la cifraron con especial inconcreción en «al menos 150 m<sup>2</sup>», y constituyendo en consecuencia, el resto de la superficie total la asignada a la parte descubierta.

SEXTO. – Para la capitalización al diez por ciento de la diferencia de rentas entre la considerada actual y la que habría que pagarse en un local de similares condiciones, nos encontramos en el presente supuesto, para el cálculo de la renta actual con una característica específica cual es como se expresa en la sentencia apelada, que la renta no se ha cobrado desde hace más de una década, sin que lógicamente tampoco el arrendador haya exigido los anuales aumentos de la renta pactados en el contrato de constitución del arrendamiento, lo que hace más problemática la determinación de la misma a los efectos aquí perseguidos, y de ahí, la diversidad de pareceres en prácticamente todos los informes emitidos en autos.

La sentencia apelada, siguiendo el dictamen de los técnicos municipales acoge la opción de la renta pactada en el contrato originario, actualizada en los términos previstos en dicho documento, independientemente de que la misma no haya sido exigida de modo efectivo.

Y tal conclusión es la acertada, a juicio de esta Sala, dados los condicionantes presentes en este supuesto, donde no se ha hecho efectiva la renta desde hace más de una década, por lo que no debe hablarse de la renta actualmente satisfecha —literalmente de valor cero—, sino de la renta correspondiente a los términos contractuales pactados, que sin duda es la renta real, la que se corresponde a su verdadero importe en el momento de su contemplación a los efectos indemnizatorios, toda vez que como ya hemos apuntado aquí se persigue ante todo la determinación real de los perjuicios verdaderamente sufridos por el arrendatario, equivalente al valor de reposición de la situación vigente en el momento de la resolución contractual, en relación con el costo o valor de los diversos elementos integradores del arrendamiento extinguido.

Similares dificultades presenta la fijación de la renta actual en un local equivalente, puesto que conforme a la normativa del vigente Plan de Ordenación Urbana está prohibida la ubicación en la misma zona del centro urbano, de la actividad desarrollada por el arrendatario, teniendo que ser realizado el cálculo de la renta, en polígonos o zonas muy alejadas del centro urbano, tal como ponen de relieve los informes periciales, lo que hace variar notoriamente los términos de comparación a los efectos de la posible equiparación de rentas en lugares tan distantes y con presumibles sensibles efectos para el rendimiento económico de la actividad desarrollada.

Dada la referida dificultad en la determinación exacta de la renta actual en nuevo local, y la perplejidad suscitada por la diversidad de valoraciones efectuadas, parece lógica y prudente la estimación efectuada por el «tribunal a quo», que acoge la renta formulada por uno de los peritos judiciales y que viene a representar aproximadamente una cantidad intermedia entre las pretendidas por la entidad expropiante, el Ayuntamiento y el arrendatario.

SÉPTIMO. – Respecto de los restantes conceptos indemnizatorios, tales como los gastos de sustitución emanables de las obras de acondicionamiento de la oficina y sala de exposición, los honorarios de facultativos, tasas y licencias, gastos de nueva instalación y de traslado así como los calculados de pérdida de clientela, es procedente ratificar en todas sus partes y extremos las acertadas, prudentes y equilibradas valoraciones realizadas en la sentencia apelada que vienen a sintetizar armónicamente las valoraciones efectuadas siempre con referencia básica a las emitidas por los informes de los técnicos municipales y de los peritos judiciales nombrados objetivamente en los autos, con las garantías de objetividad e imparcialidad previstas en los artículos 610 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, máxime cuando de las alegaciones de las partes apelantes no se desprende ninguna consecuencia o argumentación suficiente para desvirtuar las valoraciones reconocidas en la sentencia apelada.

Lo mismo cabe decir respecto de la valoración referida al llamado fondo de comercio, donde a los atinados argumentos de la sentencia recurrida no se opone por las partes interesadas, ninguna aseveración objetivamente convincente para desvirtuar las conclusiones del tribunal «a quo».

El premio de afección igualmente ha de incluirse en la global cifra indemnizatoria a tenor de lo dispuesto en los artículos 106.2 de la Ley del Suelo y 137 del Reglamento de Gestión Urbanística en relación con el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, toda vez que la razón de ser de la referida afección, radica en la privación de un derecho ejercitado durante determinado lapso temporal sobre un terreno o superficie construida o no, del que se ve privado su titular en virtud del expediente expropiatorio.

Por todo lo expuesto, es procedente desestimar el presente recurso de apelación y confirmar la sentencia apelada.

OCTAVO. – No procede hacer expresa declaración sobre costas procesales a tenor de lo dispuesto en el artículo 131 de nuestra ley Jurisdiccional.

## **FALLAMOS**

Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por las representaciones legales del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, de la entidad «E. A. S.A.» y de D. C. G. L. contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 15 de julio de 1991, dictada en los autos acumulados 731/1990 y 747/1990, la cual confirmamos, sin hacer expresa declaración sobre costas procesales.

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