

TRIBUNAL SUPREMO
SALA TERCERA. SECCIÓN SEXTA
Recurso de Apelación n.1 2807/1988. Sentencia de 9-3-1991

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.
EXPROPIACIÓN (DERECHOS ARRENDATICIOS).
Justiprecio Valoración (partidas y conceptos).

Excmos. Sres. MAGISTRADOS

PRESIDENTE D. Juan Ventura Fuentes Lojo (*Ponente*)
D. Pablo García Manzano D. Diego Rosas Hidalgo

Madrid, a nueve de marzo de mil novecientos noventa y uno.

En el recurso contencioso-administrativo que en grado de apelación pende de resolución ante esta Sala, promovido por D. M. A. M., representado y defendido por el Procurador D. M. C. V., dirigido por Letrado, contra sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en 9 de noviembre de 1988, sobre acuerdos del Jurado de Expropiación Forzosa de Zaragoza, habiendo comparecido en concepto de apelado el Ayuntamiento de Zaragoza, representado y defendido por el Procurador D. P. M. G., dirigido por Letrado.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. B Referida sentencia contiene la parte dispositiva que literalmente copiada es como sigue:
*FALLAMOS: 1.1 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. 2.1 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 incluida el valor de afectión de nueve millones ciento cuarenta y ocho mil ochocientos 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. 3.1 Desestimamos el resto de lo pedido en la demanda. 4.1 No hacemos especial pronunciamiento sobre el pago de costas+.

SEGUNDO. B Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación D. M. A. M., el cual fue admitido en ambos efectos, remitiéndose las actuaciones a este Tribunal, ante el que compareció el apelante y el Ayuntamiento de Zaragoza, en concepto de apelado, acordándose desarrollar la apelación por el trámite de alegaciones escritas, a cuyo fin se confirió traslado sucesivo a las partes por término de veinte días, evacuándolo con sus respectivos escritos en los que tras alegar lo que estimaron conducente a su derecho terminaron suplicando el apelante que se dicte sentencia revocando la que es objeto de la presente apelación, dictando otra por la que se condene al Ayuntamiento de Zaragoza a abonar a mi mandante la cantidad de 91.614.220 ptas. más los intereses de demora y costas del procedimiento; y el apelado que se dicte sentencia revocando la apelada en cuanto modificó el justo precio fijado por el Jurado Provincial de

Expropiación Forzosa de Zaragoza, confirmando éste, por ser así procedente en justicia que pido.

TERCERO. B Se señaló para votación y fallo el día veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y uno.

VISTO; siendo Ponente el Excmo. Sr. Magistrado D. Juan Ventura Fuentes Lojo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. B La sentencia apelada estima parcialmente el recurso interpuesto por D. M. A. M. contra el Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 27 de octubre de 1987, confirmado en reposición por el de 9 de febrero de 1988, y señala como justiprecio por la extinción de los derechos arrendaticios que el demandante poseía sobre la finca expropiada la cantidad, incluyendo el premio de afección, de 9.148.818 pesetas, imputándose a esta suma la de 7.888.818 pesetas que reconoce tener percibidas por tal expropiación. Para llegar a tal valoración, empieza por distinguir entre las distintas partidas que constan en las Hojas de aprecio del recurrente expropiado y del Ayuntamiento expropiante, y las tenidas en cuenta por el Jurado, puntualizando: a) De una parte, las referidas al *traslado de vehículos, piezas y otros elementos+, *dedicación a búsqueda de nueva instalación y asesoramiento+, *gastos administrativos de nueva apertura+, *indemnización personal+ y *pérdidas durante el traslado+; de otra la indemnización que procede abonar por diferencia entre la renta que venía pagando y la que tendría que abonar en su caso; c) Y finalmente, si también debe accederse a la reclamación por pérdida de publicidad. Termina considerando que las cantidades asignadas por el Jurado en relación a las partidas que se detallan en el apartado a) de este razonamiento no hay motivo alguno para variarlas; que para obtener la capitalización por diferencia de rentas ha de partirse de que la que tendría que pagar por un nuevo arrendamiento que sería de 150.000 pesetas al mes, en lugar de 140.000 pesetas que señala el Jurado; y que en lo que afecta a la pérdida de ingresos por publicidad, que el actor no acreditó que desde que accedió al arrendamiento haya conseguido ingreso alguno por este concepto por lo que ha de estarse a la decisión del Jurado en cuanto deniega toda indemnización. La sentencia es consentida por el Ayuntamiento, por lo que esta apelación ha de limitarse al estudio de la problemática planteada por el actor expropiado que, en síntesis, entiende, en primer lugar, que al no haberse practicado la prueba propuesta en su día en relación a la valoración del derecho arrendaticio por el Agente de la Propiedad Inmobiliaria propuesto, ni tampoco la de las pérdidas por publicidad por un técnico publicista, han de suplirse estas pruebas por el informe emitido en su momento por la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Zaragoza, acudiendo al cuadro comparativo con la cantidad fijada por el propio Jurado en orden a la expropiación llevaba a cabo años antes a la Sociedad C. D., S.L., a la ubicación y características de la finca en que se desarrollaba el negocio expropiado, al especial condicionamiento del contrato de arrendamiento extinguido, y a la documental aportada sobre la existencia de vallas publicitarias en dicha finca.

SEGUNDO. B No es necesario razonar más de lo que el Tribunal *a quo+ ha razonado para confirmar la valoración hecha por el Jurado en cuanto a las partidas de *traslado de vehículos, otros elementos+ por 900.000 ptas. *dedicación a búsqueda de nueva instalación y asesoramiento+ por 200.000 ptas., *gastos y nueva instalación+ por 300.000 ptas., *gastos administrativos de nueva apertura+ por 350.000 ptas, *indemnización personal+ por 363.160 ptas., y *pérdidas durante el traslado+ por 600.000 ptas. A mayor abundamiento tampoco dedica el apelante especial atención a estos conceptos en orden a combatir tales valoraciones, ni se practica prueba alguna que permitiese destruir la presunción de acierto que la jurisprudencia de este Alto Tribunal otorga a las Resoluciones de los Jurados Provinciales de Expropiación que, por lo reiterada, resulta innecesario citar.

TERCERO. B En orden a la pretensión del recurrente de que se le abone la cantidad de 8.989.560 ptas. por el concepto que denomina *perjuicios por cese del arrendamiento CpérdidaC, inexistencia cláusula de revisión+, y la de 8.000.000 ptas, por *pérdida de beneficios por derechos de traspaso+, y la de 44.400.000

ptas. por *capitalización de diferencias de rentas+, procede también confirmar la sentencia apelada en cuanto obtiene el justiprecio mediante la capitalización al 10 por 100 de la diferencia entre la renta de 100.000 ptas. al mes que venía pagando dicho recurrente por el terreno y naves arrendadas y la de 150.000 ptas. que tendría que pagar en su caso por el arrendamiento de una finca de análogas características y situación. Y hemos de ratificarlo por las siguientes razones: a) Constituir doctrina reiterada de este Alto Tribunal que, por ello, resulta innecesario citar, que la valoración, de un derecho arrendaticio ha de llevarse a cabo capitalizando al 10 por 100 la diferencia entre la renta que el arrendatario expropiado venía pagando al procederse a la expropiación y la que tendría que pagar por el arrendamiento de una finca de análogas características, con la particularidad de que al calcular la nueva renta se tengan en cuenta no sólo las condiciones físicas de la que haya de desalojarse, sino, además, la naturaleza del contrato de arrendamiento que extinguido, los derechos y las obligaciones del arrendatario y del arrendador que según la legislación vigente concede a uno y otro, y las cláusulas voluntariamente pactadas, porque es indudable que, en muchos casos, pueden tener gran repercusión en la renta a pagar, ya que no es lo mismo, por ejemplo, que dicho contrato esté o no sujeto a la prórroga forzosa, esté limitado el destino del local, exista el derecho de traspaso o se haya renunciado al mismo, o conste una cláusula de estabilización válida que permita actualizar la renta cada año según varíen el índice o factor previsto. b) Ser igualmente doctrina reiterada de este Tribunal que la valoración con base en la capitalización de la renta en la forma que ha quedado expuesta es incompatible con la que se efectúe con base en lo que podría surgir el derecho de traspaso, ya que no son acumulables una y otra (sentencia de 13 de octubre de 1986, entre otras muchas). Doctrina que es una lógica consecuencia de lo que hemos dicho en el apartado a) dado que la existencia o no del derecho de traspaso ya debió tenerse en cuenta para obtener la diferencia de rentas. c) No poder hablarse en el supuesto de autos de la existencia de dicho derecho de traspaso por deducirse de los términos del contrato de arrendamiento extinguido que el destino de lo arrendado fue el de almacén de chatarra y vehículos usados, que ha de encajarse, por ello, entre los llamados arrendamientos de locales de negocio por asimilación a los que se refiere el artículo 5.1.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964, cuyos arrendatarios carecen de tal derecho según el art. 30 de la propia Ley. Destino éste de almacén y no de negocio propiamente dicho que se obtiene también de no estar dado de alta a efectos del Impuesto de Radicación, de no tener licencia de apertura y haberla solicitado, haciendo constar que para la actividad que iba a llevar a cabo en el terreno arrendado utilizaría un solo trabajador fijo, y de que el propio expropiado reconoce que tiene en la misma ciudad un local dedicado a la venta de coches usados y otro a taller de reparaciones. d) No poder tomarse en consideración que el propio Jurado haga constar que la cantidad de 4.800.000 ptas. señalada como capitalización es igual a la fijada por el mismo en su acuerdo de 13 de septiembre de 1983 a C.D., S. L., porque ya la Sala de primera instancia tuvo en cuenta el aumento sufrido en las rentas desde 1983 a 1985, fijando, por todo ello la de 150.000 ptas. al mes en vez de las de 140.000 ptas. que fijó el Jurado con motivo de la expropiación de la Empresa citada. e) No poder servir de comparación de cara a una mayor indemnización, la que fue concedida por el propio Jurado y la Audiencia, por el mismo concepto, a √ que la renta que venía esta empresa pagando en 1981 era la de 60.000 ptas. al mes, por lo que al ser la diferencia con la de 140.000 ptas que tendría que pagar esta misma Empresa, la capitalización de esta diferencia al 10 por 100 tendría que ser por este solo concepto de 9.600.000 ptas. f) No haber intentado acreditar el recurrente cual podría ser la nueva renta que tendría que pagar por el arrendamiento de una finca de análogas características y condicionamientos al de autos, prueba que a él correspondía, y que ni siquiera menciona ni propone, con lo que la presunción de certeza en cuanto a tal renta que hace el Jurado primero y corrige en más después la Sala de primera instancia no ha quedado destruida, máxime al no poder partirse de la asignada a la empresa √, única que la recurrente alega como término de comparación, según hemos indicado anteriormente.

CUARTO. B Finalmente, y por lo que hace referencia a la indemnización por pérdida de publicidad, el recurrente distingue entre la que surge de la propia que entiende no tiene carácter provisional sino definitiva y debe valorarse acudiendo a un sistema de capitalización partiendo del precio de 50.000 ptas. al mes que fijan los servicios industriales del Ayuntamiento, lo que supone 600.000 ptas. anuales y por tanto 6.000.000 ptas. en total; y la indemnización por la publicidad de terceros, que tiene un valor potencial, con independencia de que se lleve a cabo, y que puede calcularse en 18.216.000 ptas., siquiera la hubiere limitado a 9.600.000 ptas. Esta Sala, sin embargo, estima que para que pudiera otorgarse la indemnización por el segundo de los motivos expuestos, hubiere sido preciso que el recurrente acreditase que la publicidad de esos terceros se había producido así como el rendimiento obtenido como consecuencia de ella, y ello no sólo no se ha producido sino que ni siquiera se ha intentado, a pesar de lo fácil que ello sería, si fuera cierto, y con respecto a la pérdidas sufridas por la publicidad propia, que también se acreditase la cantidad concreta que tal pérdida supuso, no habiéndose producido una prueba pericial en tal sentido, por lo que habrá de concederse tan sólo la cantidad de 100.000 ptas. en que se calcula tal pérdida por la Dirección de Ingeniería del Ayuntamiento de Zaragoza al emitir el informe al efecto, que lleva fecha de 11 de abril de 1986, y obra unida al folio 236 del expediente, visto que en este informe se reconocen que en los cerramiento de la finca había un total de 7 anagramas, y calcular la superficie publicitaria en 21 m.², con un coste de 50.000 ptas. al mes, por lo que tal perjuicio durante los dos meses del traslado de la actividad supone un total de 100.000 ptas. Sin que a todo ello puedan obstar ni la documental privada aportada a los autos en relación a las actividades públicas llevadas a cabo en la finca, por no ser suficiente para demostrar los perjuicios concretos que hubieran podido sufrirse en orden a la indemnización que solicita, que sólo un perito técnico en la materia podría valorar y no valoró por no haberse practicado esta prueba por culpa del propio expropiado ya que el Tribunal *a quo+ la admitió e incluso tuvo por designado al propuesto. Ni la contestación dada por la Cámara de Comercio e Industria de Zaragoza al Tribunal de primera instancia, que obra al folio 99 de los autos, porque no se trata de prueba pericial ni es lo suficientemente razonada y concreta como para que esta Sala la pueda tener en cuenta para afirmar la existencia de los perjuicios reclamados por el actor.

QUINTO. B No es de apreciar temeridad ni mala fe a los efectos de costas.

FALLAMOS

Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por D. M. A. M. contra la sentencia apelada, declaramos que al total justiprecio señalado en la misma por la extinción del arrendamiento a que se refiere, ha de añadirse la cantidad de cien mil pesetas por el concepto de publicidad, confirmándola en todo lo demás, sin haber expresa imposición de costas.

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