

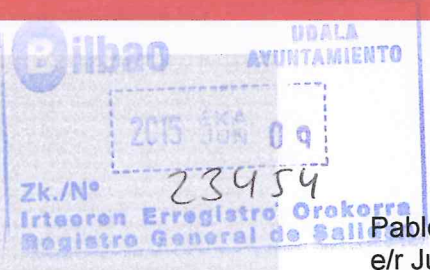
12-6-2015

Igorlea/ Remitente
Subárea de Gestión
Espedientea / Expediente
2015-002177

Eguna/Fecha:
05 de junio de 2015

Gaia/Asunto:
Valoración traslado actividad Palets Vizcaya S.L

Irteeraren erregistroa / Registro de salida:



Pablo Otaola Ubieta
e/r Junta de Concertación de la U.E.1 de la A.I 1 de Zorrozaurre
C/ Colón de Larreategi 13,2º dcha
48001 Bilbao

NOTIFICACIÓN

El Concejal Delegado del Área de Urbanismo, en funciones, haciendo uso de las atribuciones delegadas al mismo por la Alcaldía–Presidencia, en aplicación de la potestad prevista en el art. 124.5 de la Ley 7/85, de Bases de Régimen Local, delegación que se mantiene en vigor en el día de la fecha, a la vista del informe emitido por dicha Área, ha dictado, con fecha 05 de junio de 2015 , la siguiente Resolución:

PRIMERO.- Dar traslado a Palets Vizcaya S.L. y a la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de Zorrozaurre, de la propuesta indemnizatoria por traslado de la actividad económica desarrollada por la mencionada mercantil en el pabellón sito en calle Sagarduy nº13, en el marco del proyecto de reparcelación de la citada Unidad de Ejecución, según valoración realizada por Activa Ingenieros S.L. e informe de la Jefa de Sección Jurídico Administrativa de Gestión de fecha 1 de junio de 2015, que se adjuntan a los efectos de su constancia en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1.

SEGUNDO.- Dejar testimonio de la presente resolución en el expediente en el que se tramita el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de Zorrozaurre (2012-023350).

TERCERO.- Notificar, adjuntando los informes que se citan en el apartado primero.

Bikoiztua hartu dut/Recibí el duplicado
Eguna/Fecha
Interesdunaren sinadura/Firma de la persona interesada

Kudeaketaren Sekzio Juridiko Administratiboko burua /
La Jefa de la Sección Jurídico Administrativa de Gestión

Arrate Cortazar Leceta

Txostena / Informe
Sección Jurídico Administrativa de Gestión
Espedientea / Expediente
2015-002177

Eguna/Fecha:
1 de junio de 2015

Gaia/Asunto:
Valoración traslado actividad Palets Vizcaya

Irteeraren erregistroa / Registro de salida:

INFORME

EXCMO. SR. ALCALDE

I.- Antecedentes y procedimiento.

Se ha presentado ante el Ayuntamiento de Bilbao, para su aprobación definitiva, el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorroztzaurre, cuya tramitación hasta este momento ha sido efectuada por la Junta de Concertación constituida para la gestión de dicho ámbito. Fue objeto de una primera aprobación inicial en sesión de Junta de Concertación de fecha 14 de enero de 2014 y ha sido objeto de una segunda aprobación inicial en sesión de Junta de Concertación de fecha 17 de diciembre de 2014.

En el ámbito se desarrollan actividades que es necesario trasladar, y se han presentado alegaciones de varias empresas implicadas manifestando su disconformidad con la valoración que se realiza en el proyecto aprobado. La Disposición Adicional 2ª de la Ley 2/2006 prevé un procedimiento a seguir en el caso de que en el ámbito existan actividades económicas que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y no exista acuerdo para su indemnización, realojo o traslado. De acuerdo con lo previsto en su apartado 3.d) *“La propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad será elevada al ayuntamiento para su aprobación previo informe técnico, tras lo que será notificada al interesado, que dispondrá de un plazo de un mes para formular su propuesta de condiciones para el realojo, traslado o extinción de actividad.”*

El Ayuntamiento de Bilbao ha adjudicado a Activa Ingenieros S.L. el contrato de servicios para realizar el informe técnico al que se refiere la citada Disposición Adicional, consistente en la valoración del traslado de varias actividades, entre ellas la desarrollada por Palets Vizcaya S.L. en el pabellón sito en calle Sagarduy nº13, según consta en expediente 2014-146251. Esta tasación se ha realizado por el Ingeniero Industrial, Felipe Mendibil Crespo, con fecha 4 de diciembre de 2014.

La propuesta indemnizatoria, junto al informe de la Jefa de Sección Jurídico Administrativa de Gestión de fecha 3 de febrero de 2015 fue trasladada a las partes afectadas, Palets Vizcaya S.L. y Junta de Concertación, mediante resolución de fecha 6 de febrero de 2015 para que en el plazo de un mes formularan las alegaciones que estimaran oportunas, de conformidad con lo previsto en la D.A. Segunda, apartado 3.d) y por el art. 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

II.- En fecha 2 de marzo de 2015 se han presentado alegaciones por Palets Vizcaya S.L. Por un lado se indica que se debe aumentar el tiempo y dinero calculado para las partidas

Hirigintza Saila / Área de Urbanismo

relacionadas con el traslado. Por otro, hace referencia a las afecciones que supone el cambio de nave, y solicitan que "no se les arrebatase las condiciones que tienen".

III.- En fecha 13 de marzo de 2015 se han presentado alegaciones por la Junta de Concertación. Se impugna la cuantía indemnizatoria calculada para la diferencia de rentas. Se indica que dado que el contrato celebrado el 1 de enero de 2007, fue prorrogado mediante anexo hasta el 30 de septiembre de 2012, a partir de esa fecha, no habiéndose denunciado el contrato por ninguna de las partes, suscriben un nuevo contrato en fecha 1 de octubre de 2012, en el que "ponen de manifiesto que quieren dejar constancia de una tácita reconducción señalada en el 1.566 del Código Civil". Y concluyen que el periodo que se debería indemnizar (tomando la diferencia de renta entre la que se viene pagando y la que habría de satisfacer por un nuevo local) sería de un mes.

IV.- Las alegaciones fueron trasladadas a Activa Ingenieros S.L. quien ha presentado informe de fecha 27 de mayo de 2015 conteniendo su propuesta valorativa. Se estima parcialmente (en la cuantía de 2.610 euros) la alegación realizada por la empresa relativa al tiempo necesario para el traslado. Se revisa el método de valoración de la indemnización por variación del alquiler, y en consecuencia se estima que la cuantía de la compensación por cambio de alquiler debe ascender a 30.865 euros. Concluye que la indemnización total por traslado debe alcanzar la cuantía de 124.760 euros.

V.- El informe pericial señala que "no se pronuncia sobre el premio de afección por no ser su aplicación un aspecto técnico y entenderlo como jurídico".

En el presente expediente, no se había solicitado la aplicación del premio de afección. En relación a esta cuestión, en el informe aprobado por la asamblea de la Junta de Concertación en fecha 27 de abril de 2015 (relativo a los escritos de alegaciones presentados contra el acuerdo de aprobación inicial del proyecto de reparcelación), se indica, en contestación a varias de las alegaciones, que el 5% del premio de afección no resulta de aplicación. Se indica que "los criterios de valoración se regulan en base a normativa estatal, no siendo de regulación autonómica, y en la actual normativa no se establece dicha previsión, no existiendo jurisprudencia sobre la norma vigente que lo aplique".

VI.- A la vista de lo expuesto entiende quien suscribe que debe adoptarse la valoración de 124.760 euros propuesta en el informe de Activa Ingenieros S.L.

VII.- El proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 que sea objeto de aprobación municipal, deberá incluir en la cuenta de liquidación provisional, en el saldo que contemple a favor de Palets Vizcaya S.L., la cantidad de 124.760 euros en concepto de costes de traslado de la actividad.

Bilbao, a 1 de junio de 2015

Kudeaketaren Sekzio Juridiko Administratiboko burua/La
Jefa de la Sección Jurídico Administrativa de Gestión


Arrate Cortazar Leceta

**INFORME DE VALORACION DEL TRASLADO DE LA ACTIVIDAD DE
PALETS DE BIZKAIA EN ZORROZAUERE**

CONTESTACION DE ALEGACIONES

Ref: 14125 Rev-01

7 DE MAYO DEL 2015.

CLIENTE: AYUNTAMIENTO DE BILBAO

Autor: Felipe Mendibil Crespo
Ingeniero Industrial.
COIIB
Col N° 3.817

ACTIVA INGENIEROS SL
Plentzia Bidea 13, Nave 3
48100 Mungia Bizkaia
Tel. 946 743 742
www.activaingenieros.com

ÍNDICE

1	OBJETO	3
2	AUTOR DEL INFORME.	3
3	ANTECEDENTES	5
4	MEMORIA	6
5	RESUMEN	12

1 OBJETO

El presente informe pretende valorar las alegaciones presentadas por la valoración realizada por este perito referente al traslado de la actividad de Palets de Bizkaia SL en c/ Particular de Sagarduy 13.

2 AUTOR DEL INFORME.

El Ayuntamiento de Bilbao ha solicitado a la empresa Activa Ingenieros SL que nombre un perito imparcial con capacidad para la valoración requerida. Tras el proceso habitual, se ha nombrado a D. Felipe Mendibil Crespo, Ingeniero Industrial, colegiado nº 3.817, con domicilio para notificaciones en Activa Ingenieros SL, Plentzia Bidea 13, Nave 3, 48100 Mungia.

D. Felipe Mendibil Crespo, autor del presente informe MANIFIESTA:

“Bajo promesa de decir verdad, que en la emisión del presente Dictamen Pericial ha actuado y, en su caso en el futuro, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliera su deber como Perito”. Asimismo manifiesta carecer de causas de posible incompatibilidad, ya que:

- No ser cónyuge o pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de una de las partes o de sus abogados o procuradores.
- No tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante.
- No estar o haber estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes o con sus abogados o procuradores.

- No tener amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes o con sus abogados o procuradores
- No creer que exista ninguna otra circunstancia que le haga desmerecer en el concepto profesional.
- Por lo tanto, después de haber examinado los bienes objeto de la pericia, hecho las gestiones oportunas y según mi leal saber y entender emito la siguiente prueba pericial.

3 ANTECEDENTES

Palets de Bizkaia SL es una empresa asentada en el barrio bilbaino de Zorrotzaurre, concretamente en Calle Particular de Sagarduy 13, Bilbao, Bizkaia, y dedicada a la comercialización de palets.

La misma presenta un documento de alegaciones en el que se contesta punto por punto y a su vez existe otro escrito presentado por la junta de Concertación UE1 A. integrada 1ª Mixta Zorrozaurre.

4 MEMORIA

Contestación a las alegaciones de la propia empresa:

a.- Presenta una alegación sobre el tiempo necesario para el traslado alegando que para cargar los 64 trailers requiere más de una hora de tiempo por tráiler y por lo tanto alega que se modifiquen los tiempos en función de este requerimiento. Al mismo tiempo alegan que les es imposible parar la actividad una semana por los compromisos y la forma de trabajar.

Frente a estas alegaciones me parece correcto el corregir los plazos de parada de la actividad, pero no me parece correcto retrasarlo a 64 días porque si bien es verdad que la actividad se podría hacer simultaneando el nuevo emplazamiento con el antiguo (tema que ellos mismos proponen) no por eso se va a suponer una parada de la actividad de 64 días, sino que la misma debería de ser compartida y en la proporción de hacer un ejercicio imaginario de que si paráramos la actividad por completo en cuanto tiempo se trasladaría. Si una vez hecho el ejercicio, el cliente decide simultanear las dos actividades y alargarse en el tiempo, será a su cuenta.

Por lo tanto en la valoración inicial se debe de corregir el tiempo de parada a dos semanas, con lo cual queda más de una hora por tráiler.

Fenwich adicional 1 semana añadida= 400€

El total de los gastos de parada por otra semana es de 2.210€

Luego se estima la alegación parcialmente en 2.610€.

b.- presenta una segunda alegación sobre la indemnización por alquiler.

Puesto que la Junta se basa en el mismo caso analizaremos las dos alegaciones conjuntamente en el siguiente punto.

Contestación a las alegaciones de la Junta:

a.- La Junta solo presenta una alegación referente a la indemnización por alquiler, en la que expone que Palets de Bizkaia SL tiene un acuerdo de prorroga de contrato de alquiler en el cual se fija específicamente que dicha prorroga se atiene a lo establecido en el art 1566 del CC. El cual a su vez hace referencia al art 1581 y por lo tanto le corresponde una indemnización de un mes de alquiler.

Palets de Bizkaia SL pide un aumento de indemnización basándose en valores de mercado y en la indemnización de gastos de fianza, inmobiliaria y demás.

Ante estas alegaciones vamos a precisar mejor el método de cálculo del alquiler, exponiendo el método general y aplicándolo después a Palets de Bizkaia.

En el tema de los alquileres se produce una gran disparidad de casos y de corrientes de opinión, por lo tanto se establecen en esta peritación unos criterios generales y unificadores de todas las periciales que este perito ha realizado en Zorrozaurre. Estos criterios responden a las dudas planteadas por la Junta y que establece como criterios generales y en todas las alegaciones los incluyen como tema general.

1.-Criterio de valoración.

Comentar como inicio, que la normativa aplicable es la aplicación del art 6 del RD 1492/2011 , asunto en el que no hay discusión entre este perito y los escritos de la Junta, describe claramente que el criterio a seguir es "dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas", por lo tanto se define como criterio, la dificultad de encontrar un arrendamiento similar. Comprobando que la legislación nos indica el criterio de valoración, no cabe aplicar como criterio el valor que tendría expulsar al inquilino aplicando la clausula de penalización prevista en el contrato o en el CC.

2.-Jurisprudencia. Capitalización al 10%

Por otro lado existe jurisprudencia en el criterio de capitalizar la renta al 10%, que pasamos a explicar el concepto en el cual se basa dicha manera de calcular.

La citada fórmula obedece a la simplificación de una capitalización al 10% de interés durante el periodo que resta de alquiler que simplificado se utiliza de la siguiente manera:

Valor Derecho Arrendatario = (Renta mercado anual – Renta efectiva anual)/0,10

En realidad corresponde a la diferencia de rentas sin actualizar durante 10 años.

Entiende este perito que dicho argumento está desfasado por las siguientes razones (tal y como recogen distintas publicaciones del sector, léanse las publicadas por D. Antonio Llano Cid y otros):

- a) No se puede aplicar la fórmula de capitalización perpetua si el contrato de arrendamiento es temporal (la nueva Ley de arrendamientos Urbanos modificó esta condición y por lo tanto la jurisprudencia era aplicable a los casos de la ley anterior)
- b) El tipo de interés real del 10% no es actual

3.-Determinación de los parámetros de cálculo

Una vez descritos los principios de la tasación pasaremos a definir tres conceptos necesarios para aplicar el art 6 anterior y calcular las capitalizaciones.

- a) Tipo de interés: Se comprueba que ciertos textos legislativos tales como el TR de la Ley del Suelo 2/2008 en su Disposición Adicional Séptima, ya da unos valores de interés para suelo rural similares al rendimiento de la Deuda Pública a tres años y ciertos textos como la Orden ECO 805/2003 Valoración para finalidades financieras, recomienda utilizar un tipo de interés la Deuda Pública a un plazo superior a dos años. En el caso que nos ocupa se sitúa en el entorno del 3%. Se actualiza este dato al 2,834%. Se adjunta tabla del Tesoro Público
- b) Plazo de capitalización: El plazo de capitalización es el plazo necesario en el que el arrendatario regularizaría su régimen de alquileres al mercado actual, si no hubiera

existido la expropiación. Este plazo es subjetivo y se debe de utilizar la experiencia para determinarlo. Para empezar nunca se deberá de pasar de 10 años que es el plazo que establece la Jurisprudencia como habitual. Por otro lado se debe modular en función de los siguientes parámetros:

Vida útil de la empresa: por razones objetivas podría determinarse que la vida futura de la empresa será inferior a 10 años.

Vida útil del edificio o la instalación: por razones objetivas podría determinarse que el edificio y/o la instalación (entiéndase actividad a su vez) no sobrevivirán a los diez años por razones constructivas o normativas que hayan aparecido y estén pendientes de aplicación.

- c) Grado de propiedad: Aunque parezca claro, la casuística nos demuestra que las formas de propiedad y su relación con el inquilino son innumerables. Queda claro que con una relación del 100%, la indemnización es nula, sin otro razonamiento que el propietario es indemnizado con un edificio similar y por lo tanto el inquilino no tendrá dificultad de encontrar un arrendamiento similar. De este extremo al de que no exista relación entre propietario y arrendatario se debe de graduar su valor a buen criterio del perito.

Expuesto el método a seguir, cabe indicar que el fin del art 6 es valorar la "dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas" y se está viendo en los demás casos de actividades, que no son Palets de Bizkaia, que la condición "análogo" es un contrato habitual de alquiler (es decir sujeto a LAU). En el caso de Palets de Bizkaiano no existe prórroga forzosa y ambas partes contractuales manifiestan que dejan constancia de la tácita reconducción señalada en CC en el art 1.566. Si se aplicara, tal y como dice la Junta, el CC, la indemnización por despido sería de un mes. Por todo lo anteriormente expuesto debemos valorar la dificultad de encontrar un arrendamiento en condiciones similares, es decir sin prórroga forzosa y con una indemnización de un mes. Este tipo de contratos es difícil de encontrar en el mercado de hoy en día pero lo que está claro que hay que hacer un ejercicio de ponderación para imaginar este caso. En la actualidad la empresa está condenada a deambular por Bizkaia, ya que en el momento que el propietario actual encontrara otro inquilino, le despediría en un mes, por lo tanto el valor del alquiler del pabellón nuevo sería muy inferior al calculado inicialmente y consistiría siempre en pabellones con finalidad

temporal, es decir pabellones que tengan su existencia contada o que son para alquiler y mientras se encuentra un inquilino se lo dejan usar. Este tipo de pabellón se valora en un 33% de su valor de mercado.

Expuesto este método iniciamos el método de cálculo hallando inicialmente el precio de alquiler de mercado, asunto principal de la alegación de Palets de Bizkaia, el precio de alquiler que se le ha marcado en la pericial es el correspondiente a un pabellón de su dimensión, pero del segmento bajo, de ahí la diferencia que aduce, por otro lado las fianzas no son indemnizables ni demás desembolsos a los que alude. Con lo cual la alegación de Palets de Bizkaia referente al precio de alquiler queda desestimada.

Por lo tanto el valor de la compensación de renta nueva es según la aplicación que continúa:

El tipo de interés se ajusta al 2,834%, no se gradúa la proporción de propiedad porque no se encuentra relación entre arrendador y arrendatario, se aplica un plazo de capitalización de cinco años, ya que es la vida del contrato anterior y se supone que el edificio y la instalación no podrán sobrevivir mucho más tiempo, en particular por el incumplimiento de la normativa referente a Seguridad Contra incendios en Establecimientos Industriales, que no está aplicada en la actividad y finalmente porque en la alegación no se ha pedido más plazo, luego se entiende satisfecha la parte que alega. Por otro lado se considera una inflación del 2%.

Con todo ello, siendo el alquiler del nuevo pabellón del $2,10\text{€}/\text{m}^2 \times 0,33$ (coeficiente de ponderación por el tipo de contrato) menos el alquiler actual $0,34$, nos da una diferencia de $0,36\text{€}/(\text{m}^2.\text{mes})$, a lo cual se multiplica por 1.500m^2 de pabellón, que con el tipo de interés comentado y la inflación comentada resulta la compensación por alquiler de 30.865€ . Lo que disminuye a la valoración anterior de 119.010€ en 88.145€ .

Con lo cual la diferencia es de 30.865€ entre 2.640€ de diferencia de renta mensual, corresponde a $11,69$ meses de diferencia de rentas.

Comparamos este resultado con lo que entienden los Tribunales con la compensación justa que satisface al inquilino para un alquiler en circunstancias análogas. Singularmente la sentencia de 1997 (RJ 1997/3641) hace referencia a un contrato en el que se produce la

tácita reconducción mes a mes y se le valora en la diferencia de rentas anual. (Se acompaña sentencia en Anexos).

También son ilustrativos y similares los casos STSJ Madrid 12-03-1999; RJCA 1999/1702, en los que la doctrina es similar. (Se acompaña sentencia en Anexos)

Con lo cual el importe calculado anteriormente entra dentro de los parámetros más objetivos posibles, ya que el sistema deductivo y la jurisprudencia coinciden.

5 RESUMEN

De los capítulos anteriores, D. Felipe Mendibil Crespo establece que bajo las premisas descritas a lo largo de la peritación tanto en forma, fecha, moneda y demás, la valoración del traslado de Palets de Bizkaia SL desde Zorrotzaurre es de:

Valoración anterior	210.295,00 €
Incremento por alegación considerada	2.610,00 €
Disminución por renta	-88.145,00€
TOTAL TRASLADO	124.760,00 €

Este perito no se pronuncia sobre el premio de afección por no ser su aplicación un aspecto técnico y entenderlo como jurídico.

No se hacen consideraciones fiscales tipo IVA, por entender que la sujeción de las mismas es función de la forma de pago.

En Bilbao a 7 de mayo de 2.015



Fdo.: Felipe Mendibil Crespo
Ingeniero Industrial
COIIB Col nº 3.817

Anexos

SECRETARÍA GENERAL DEL TESORO
Y POLÍTICA FINANCIERA

DEUDA DEL ESTADO EN MONEDA NACIONAL: TIPO DE INTERÉS MEDIO DE LA DEUDA EN CIRCULACIÓN*

(€ y millones de euros)

FECHA	DEUDA EMITIDA POR EL ESTADO					DEUDA ASUMIDA	TIPO INTERÉS MEDIO TOTAL*	B y O Incorporada (Tipo Interés Real)	Pro memoria RENTA 1984 (deuda antes de 1984)**
	LETRAS	BONOS	OBLIGACIONES	RESTO	TIPO INTERÉS MEDIO				
2001	4.273 (83.584)	4.719 (90.833)	5.972 (147.230)	0.255 (9.363)	5,932	0,497 (1.054)	5,546	5,546	
2002	3.528 (35.891)	4.845 (84.009)	6.318 (162.104)	3.578 (17.819)	5,357	6,950 (855)	5,260	5,369	
2003	2.438 (38.756)	4.136 (76.597)	5.012 (168.372)	3.140 (14.966)	4,914	8,731 (447)	4,820	4,820	
2004	2.259 (36.989)	3.663 (74.915)	5.579 (180.963)	2.511 (13.454)	4,827	3,465 (5.740)	4,915	4,915	
2005	2.263 (33.294)	3.265 (69.469)	5.245 (192.195)	2.824 (12.706)	4,364	4,721 (2.868)	4,357	4,357	
2006	3.153 (31.301)	3.143 (61.426)	5.002 (202.649)	2.479 (10.764)	4,353	5,355 (2.173)	4,360	4,360	
2007	4.027 (32.464)	3.366 (47.133)	4.033 (210.787)	1.962 (8.344)	4,514	0,223 (1.942)	4,525	4,525	
2008	3.513 (52.074)	3.501 (59.176)	4.772 (233.866)	0.660 (6.353)	4,319	4,451 (1.639)	4,320	4,320	
2009	0,550 (65.513)	3,026 (96.602)	4,564 (279.996)	0,728 (5.275)	3,538	2,239 (1.533)	3,533	3,533	
2010	1,559 (89.756)	3,022 (122.346)	4,570 (313.917)	1,284 (5.926)	3,001	2,296 (1.400)	3,557	3,557	
2011	3,063 (90.806)	3,292 (147.602)	4,701 (342.307)	1,737 (5.220)	4,071	2,971 (1.264)	4,068	4,068	
2012	2,584 (84.610)	3,607 (196.976)	4,720 (369.872)	0,555 (43.335)	3,000	1,650 (1.146)	3,597	3,597	
2013	1,225 (88.174)	3,533 (227.383)	4,741 (394.621)	0,918 (45.319)	3,734	1,349 (1.056)	3,731	3,731	

SECRETARÍA GENERAL DEL TESORO
Y POLÍTICA FINANCIERA

DEUDA DEL ESTADO EN MONEDA NACIONAL: TIPO DE INTERÉS MEDIO DE LA DEUDA EN CIRCULACIÓN*

(€ y millones de euros)

FECHA	DEUDA EMITIDA POR EL ESTADO					DEUDA ASUMIDA	TIPO INTERÉS MEDIO TOTAL*	B y O Incorporada (Tipo Interés Real)	Pro memoria RENTA 1984 (deuda antes de 1984)**
	LETRAS	BONOS	OBLIGACIONES	RESTO	TIPO INTERÉS MEDIO				
2014									
Enero	1,190	3,477	4,711	0,918	3,723	1,849	3,720	3,720	
Febrero	1,035	3,424	4,704	0,934	3,704	1,849	3,702	3,702	
Marzo	1,019	3,375	4,689	0,952	3,686	1,915	3,684	3,684	
Abril	0,991	3,300	4,693	0,973	3,669	1,915	3,667	3,667	
Mayo	0,940	3,273	4,691	0,973	3,645	1,915	3,643	3,641	
Junio	0,883	3,212	4,682	1,165	3,621	1,920	3,610	3,616	
Julio	0,812	3,169	4,662	1,132	3,576	4,294	3,600	3,598	
Agosto	0,535	3,159	4,652	1,130	3,560	4,202	3,582	3,580	
Septiembre	0,451	3,111	4,594	1,130	3,523	4,201	3,545	3,544	
Octubre	0,401	3,085	4,501	1,130	3,512	4,193	3,535	3,521	
Noviembre	0,376	3,045	4,488	1,127	3,489	4,029	3,508	3,491	
Diciembre	0,358 (77.926)	3,023 (228.749)	4,457 (450.277)	1,430 (44.338)	3,481	4,028 (24.579)	3,497	3,483	
2016									
Enero	0,327	2,959	4,411	1,430	3,414	4,001	3,432	3,410	
Febrero	0,291	2,940	4,378	1,423	3,396	3,978	3,413	3,397	
Marzo	0,259	2,924	4,363	1,525	3,379	3,960	3,397	3,376	
Abril	0,225 (77.403)	2,894 (214.820)	4,269 (465.482)	1,550 (42.056)	3,351	3,975 (24.354)	3,360	3,349	

(*) Tipo de interés de emisión (TIR) de la deuda y en el momento de su emisión, en caso de incluir el tipo efectivo de interés de la última renovación. No incluye la cuota emitida en monedas de países de la UE4.
 (**) En el momento de la emisión de cada Bono y Obligación Indexado.
 (**) Los cifras entre paréntesis corresponden al nominal en circulación.

Tribunal Supremo

(Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6ª) Sentencia de 9 mayo 1997

[RJ1997\3641](#)



EXPROPIACION FORZOSA: justiprecio: fincas arrendadas: industria: factores a computar: arrendamiento de solar destinado al desguace de automóviles, no incluido en LAU: improcedencia de capitalización de diferencia de rentas, al tratarse de un arrendamiento temporal sujeto a la legislación común: determinación de indemnización con arreglo a los criterios del art. 43 LEF, concretada en una anualidad de renta.

Son recursos de apelación interpuestos por el Sr. Abogado del Estado y por el Ayuntamiento de Barcelona contra Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en su Sección Primera, el 19-2-1992 en pleito sobre fijación de justiprecio de finca expropiada.

El TS **estima** los recursos de apelación deducidos por ambas representaciones, revocando la sentencia objeto del recurso y contrariamente desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto, confirmando las resoluciones impugnadas por ser ajustadas al ordenamiento jurídico.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-

La problemática fundamental que plantea el recurso de apelación que decidimos, se condensa en la verificación del concreto pronunciamiento contenido en la sentencia recurrida, a cuyo tenor deviene obligado, en la determinación del justo precio correspondiente al titular de un derecho arrendaticio sobre solar dedicado al desguace de automóviles y afectado en el planeamiento urbanístico por su destino a vial, la inclusión del concepto capitalización de la diferencia de rentas, aunque el arrendamiento no esté sometido a la especial regulación de la Ley de Arrendamientos Urbanos ([RCL 1964\2885](#); RCL 1965\86 y NDL 1844) (tema no discutido), pues frente a tal criterio de la Sala de primera instancia, la parte apelante sostiene que, tratándose de un arrendamiento temporal, aunque se pacte de duración indefinida, pues «si no se hubiera fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por meses cuando se establece un alquiler mensual» (artículo 1581 del Código Civil), produciéndose después la tácita reconducción, en los términos señalados en el artículo 1566 del mismo Texto Legal, esto es de mes en mes, y previsto ya para vial en el momento de la celebración del contrato, deviene, a su entender, improcedente la indemnización incluida en el justo precio por el concepto capitalización de la diferencia de rentas (las que satisfacía el arrendatario y las que habrá

de pagar en el futuro), en razón de que tal reconocimiento lo ha sido en contemplación de largos lapsos de tiempo, cual sucedía con las prórrogas forzosas determinadas para los arrendamientos urbanos en su legislación especial.

SEGUNDO.-

En consecuencia con el planteamiento que dejamos expuesto, hemos de abordar el tema capital latente en la litis, cual es el que hace referencia a la determinación de la procedencia o, en su caso, improcedencia de incluir en el justo precio que corresponde al arrendatario de un solar, excluido de la legislación específica de arrendamientos urbanos, el concepto denominado capitalización de las diferencias de rentas y al respecto hemos de señalar que este Tribunal en la doctrina jurisprudencial más reciente, representada por las Sentencias de 29 diciembre 1984 ([RJ 1984\6568](#)), 17 febrero 1986 ([RJ 1986\391](#)) y 27 enero 1996 ([RJ 1996\986](#)), ha proclamado sin ambages, en derredor de tal cuestión, la improcedencia de computar, para fijar el justo precio por la extinción de un arrendamiento de solar, regido por la legislación común, la capitalización al diez por ciento de la diferencia de rentas y así en la sentencia citada en segundo lugar razonábamos que «la inexistencia del derecho a la prórroga forzosa establecida en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, determina que la extinción del derecho arrendaticio ha de ser indemnizada con arreglo a los criterios que consagra el artículo 43 de la Ley de Expropiación ([RCL 1954\1848](#) y NDL 12531), que esta Sala ha concretado en el abono de una anualidad de renta, no una mensualidad, computando la diferencia entre la que satisfacía el expropiado y la corriente para un contrato de análogas circunstancias, con lo cual se compensa adecuadamente el arrendatario por la privación de su derecho, sin que proceda, por tanto, la capitalización de aquellas diferencias en razón de la inexistencia de la prórroga forzosa...».

TERCERO.-

La conclusión obtenida en la motivación anterior (que desde luego parece la adecuada para alcanzar la justa indemnización del derecho expropiado, más aún si se pondera que el destino vial del terreno estaba ya previsto en el Planeamiento antes de celebrarse el contrato de arrendamiento) determina la revocación de la sentencia apelada, en cuanto ésta considera computable la capitalización de la diferencia de rentas, que hemos declarado improcedente, y como, en otro orden de ideas, el Ayuntamiento expropiante, sin embargo y según se consigna en los actos administrativos recurridos, incluyó en su respectiva hoja de aprecio una cierta cantidad por aquel concepto improcedente, muy superior a la anualidad de renta aludida con anterioridad, se está en el caso, al modo que hizo el Jurado, por razón de congruencia e incluso por ser aceptado por las partes apelantes, de fijar como justo precio total el fijado por la Corporación local y ratificado en las resoluciones recurridas, lo cual conlleva la estimación del recurso contencioso-administrativo entablado.

CUARTO.-

No son de apreciar los factores determinantes de una especial imposición de costas en ninguna de las instancias.

Tribunal Superior de Justicia

de Madrid, (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª) Sentencia num. 219/1999 de 12 marzo

[RJCA\1999\1702](#)



EXPROPIACION FORZOSA: Procedimiento: justiprecio: fincas arrendadas: local de negocio: factores a computar: local no sometido a prórroga forzosa: determina el cómputo del justiprecio conforme a criterio de una anualidad de renta, computando diferencia entre la satisfecha por el actor y la corriente para un contrato análogo: examen; indemnización: traslado de actividad: incorpora gastos análogos de reapertura y pérdida de clientela: presupone la realización de actividad comercial en el local a la fecha de la valoración: extremo necesitado de prueba: falta de: indemnización improcedente: examen.

Don José María O. H. promovió recurso contencioso-administrativo contra Resolución dictada por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Madrid de fecha 6-4-1994, por el que se desestimaba recurso de reposición contra otro precedente de fecha 19-1-1994, sobre justiprecio de derecho de arrendamiento de que es titular el actor.

El TSJ **desestima** el recurso interpuesto.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Primera

Recurso Núm.: 1523/1994

SENTENCIA NUM. 219

Ilmos. Sres.:

- D. Miguel López-Muñiz Goñi
- D^a Clara Martínez de Careaga y García
- D. Diego Córdoba Castroverde
- D. Fernando De Mateo Menéndez
- D. José Daniel Sanz Heredero

En la Villa de Madrid, a doce de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

Vistos por la Sala, constituida por los señores Magistrados relacionados al margen, los autos del recurso contencioso- administrativo número **1523/1994** , interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Luis Piñeira de la Sierra, en nombre y representación de la **don José María O. H.** contra el Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación de Madrid de 6 de abril de 1994 por el que se desestimaba el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de 19 de enero de 1994, por el que se fijaba el justiprecio del derecho arrendaticio del que es titular el recurrente, como arrendatario de la finca núm. 100-D del Proyecto de Expropiación «Martínez de la Riva PERI 14/4». Han sido parte demandada el **Jurado Provincial de Expropiación** , representado por el Abogado del Estado, y la **Gerencia Municipal de Urbanismo** , representada por el Procurador don Eduardo Morales Price.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. -Admitido el recurso y previos los oportunos trámites procedimentales, se confirió traslado a la parte actora para que, en el término de veinte días formalizara la demanda, lo que llevó a efecto mediante escrito, en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos, terminó solicitando que se dictara sentencia estimatoria del recurso revocando el acto impugnado en el presente recurso, fijando como justiprecio el de 23.098.306 pesetas.

SEGUNDO. -Las partes demandadas, una vez les fue conferido el trámite pertinente para contestar la demanda, presentaron sendos escritos en los que, alegando los hechos que estimaban oportunos y los fundamentos de derecho correspondientes, solicitaron se dictara sentencia desestimando la pretensión formulada por la parte actora.

TERCERO. -Recibido el presente recurso a prueba, fueron practicadas las pruebas que la Sala estimó pertinentes a propuesta de la parte; y no estimándose necesaria la celebración de vista pública, se confirió traslado a las partes por término de quince días para la formulación de conclusiones y, tras la presentación de los oportunos escritos, se señaló para votación y fallo el día 2 de marzo del presente año, fecha en que tuvo lugar.

Siendo **Ponente** el Magistrado Ilmo. Sr. D. José Daniel Sanz Heredero.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-

La parte demandante impugna el Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación de Madrid de 6 de abril de 1994 por el que se desestimaba el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de 19 de enero de 1994, por el que se fijaba el justiprecio del derecho arrendaticio del que es titular el recurrente, como arrendatario de la finca núm. 100-D del Proyecto de Expropiación «Martínez de la Riva PERI 14/4», expropiada por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Madrid.

Como antecedentes necesarios deben destacarse los siguientes:

A. La expropiada presentó la oportuna Hoja de Aprecio con fecha 9 de abril de 1992, en la que se valoraban los bienes y derechos expropiados en 23.098.306 pesetas.

B. La Administración presentó su Hoja de Aprecio en la que valoraba los bienes expropiados en la cantidad de 2.812.500 pesetas; importe que no fue aceptado por la parte expropiada, por lo que el

expediente fue remitido al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa.

C. El Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación de 19 de enero de 1994 tras dar por acreditado que «...en el momento del inicio del expediente de justiprecio no se ejercía la actividad citada (óptica)...» y que por ende no resultaría procedente fijar indemnización alguna, fija como justiprecio, sin embargo, incluido el 5% de afección, la cantidad de 2.953.125 pesetas, cantidad ofrecida por la Administración expropiante y que el Jurado estima que no puede aminorar.

D. Recurrido dicho acuerdo por la expropiada, fue desestimado por Acuerdo de 6 de abril de 1994.

SEGUNDO.-

La actora disiente de la valoración de los bienes y derechos efectuada por el Jurado Provincial de Expropiación, sosteniendo que el criterio de la no procedencia de indemnización cuando en el local no se ejerce actividad alguna rechazable toda vez que el artículo 4 de la LEF ([RCL 1954\1848](#) y [NDL 12531](#)) no hace distinción alguna al respecto; en cualquier caso, añade, el criterio mantenido por el Jurado resulta ser totalmente injustificado puesto que «la actividad se encontraba momentáneamente paralizada por la remodelación del local comercial, siendo evidente que de no haber tenido lugar la expropiación la actividad se encontraría en pleno desarrollo». En consecuencia, entiende que la expropiación generó una indemnización que viene determinada por los conceptos incluidos en el traslado de industria. A este respecto argumenta que los conceptos indemnizables son los siguientes: Gastos de nueva apertura, Capitalización del incremento de rentas, Gastos de traslado y reinstalación y pérdida de beneficios y pérdida de clientela durante dicho traslado, mostrando su disconformidad con las indemnizaciones que por tales conceptos se contienen en la hoja de aprecio de la Administración.

TERCERO.-

Para la correcta resolución de la problemática aquí planteada convendrá que señalemos, con carácter previo, que el arrendatario no puede hablar de expropiación, sino de extinción de su arrendamiento, ni puede hablar de expropiación de industria, puesto que la posición del arrendatario de local de negocio es la de un ocupante de la finca expropiada y el derecho que le asiste a desalojarla es el de indemnización - Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de abril de 1998 ([RJ 1998\3684](#))-.

El derecho arrendaticio ostentado por el aquí recurrente data del 1 de noviembre de 1988, según se desprende del contrato - primera cara, faltando el resto del clausulado- aportado al expediente por el propio recurrente. A este respecto conviene traer a colación que como ha reconocido la Sala Primera del Tribunal Supremo, en Sentencia de 20 de abril de 1993 ([RJ 1993\3104](#)) y reitera la ulterior Sentencia de 23 de mayo de 1995 ([RJ 1995\4257](#)), la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril ([RCL 1985\1064](#) y [ApNDL 740](#)), sobre medidas de política económica, ha determinado la existencia de dos clases de arrendamientos urbanos: a) los anteriores a la norma legal sujetos a prórroga forzosa; y b) los posteriores, a los que será de aplicación la tácita reconducción del artículo 1566 del Código Civil, a no ser que los contratantes hubiesen convenido explícita o implícitamente el sometimiento al régimen de prórroga forzosa, haciendo uso, en todo caso, de la autonomía de voluntad que preconiza el artículo 1255 del Código Civil y cuya posibilidad de pacto, como ha reconocido reiterada Jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo -Sentencias de 12 de mayo de 1989 ([RJ 1989\3762](#)) y 4 de febrero y 18 de marzo de 1992 ([RJ 1992\823](#) y [RJ 1992\2206](#)), entre otras- no se halla prohibido por el artículo 9 del referido Real Decreto-ley, al haberse limitado a

suprimir el automatismo legal «ope legis» y sin expreso consentimiento de las partes del régimen de prórroga forzosa. Pues bien, en el caso concreto, en atención a que el contrato de arrendamiento se celebró con posterioridad a la entrada del citado Real Decreto-ley y que no consta que las partes hubiesen pactado el régimen de prórroga forzosa -debe recordarse que el recurrente no ha aportado el clausulado del contrato-, resultará necesario concluir que al contrato de referencia no le es de aplicación el instituto de la prórroga forzosa.

Partiendo de tan necesaria premisa resulta improcedente la tesis del recurrente de la capitalización al diez por cien de la diferencia de rentas como método aplicable para indemnizar el presente arrendamiento, toda vez que dicho método, como sostiene la doctrina jurisprudencial, recogida, entre otras, en las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 1986 ([RJ 1986\2999](#)), 7 de octubre de 1995 ([RJ 1995\7839](#)), 27 de enero de 1996 ([RJ 1996\986](#)) y 6 de junio de 1998 ([RJ 1998\5614](#)), sólo es aplicable para indemnizar los arrendamientos sujetos a prórroga forzosa conforme a la legislación especial arrendaticia, sin que lo sea cuando el arrendamiento, como el presente, no le es aplicable la expresada normativa.

Por el contrario, la inexistencia del derecho a la prórroga forzosa establecida en el art. 57 LAU/1964 ([RCL 1964\2885](#); RCL\1965\86 y NDL 1844), determina que la extinción del derecho arrendaticio haya de ser indemnizado con arreglo a los criterios que consagra el art. 43 Ley de Expropiación, que la Sala Tercera de dicho Alto Tribunal ha concretado en el abono de una anualidad de renta, no una mensualidad, computando la diferencia entre la que satisfacía el expropiado y la corriente para un contrato de análogas circunstancias, con lo cual se compensa adecuadamente el arrendatario por la privación de su derecho -Sentencia de 9 de mayo de 1997 ([RJ 1997\3641](#))-.

Así las cosas, cobra especial relevancia el informe pericial emitido por Perito Ingeniero Industrial en período probatorio a instancia del aquí recurrente que para el año 1992 fija una renta anual para local de análogas características al aquí contemplado de 1.214.400 pesetas. Como quiera que la renta anual que venía abonando el actor era de 234.000 pesetas, la diferencia anual de ambas rentas se cifra en 980.400 pesetas, cuyo importe es el adecuado para la indemnización de los derechos arrendaticios que ostentaba el recurrente.

CUARTO.-

Ciertamente que el arrendatario tiene, además, derecho a ser indemnizado por los daños y perjuicios que se le puedan producir como consecuencia del traslado de la actividad o industria que ejercía en el local, y así lo ha venido reconociendo una constante y reiterada doctrina jurisprudencial que estima son también indemnizables, en lo que aquí nos interesa, los gastos de establecimiento y apertura, así como los de instalación de nuevo local, los perjuicios por pérdida de clientela, y por compensación, las situaciones derivadas de la paralización de la actividad, de lo que se infiere la pérdida de ventas -Sentencia de 2 de abril de 1998 ya citada con anterioridad y las muchas en ella reseñadas-. Ahora bien, la procedencia de dicha indemnización presupone, como es lógico, que en el local arrendado se ejerza alguna actividad comercial en la fecha a la que debe ser referida la valoración, y como consecuencia de su existencia deba procederse a su traslado a otro lugar; de lo contrario estaríamos admitiendo un enriquecimiento injusto, resultado no querido por nuestro ordenamiento jurídico.

Pues bien, en el caso concreto aquí enjuiciado el Jurado llega a la conclusión de que en el local arrendado el actor no ejercía actividad alguna en la fecha de inicio del expediente de justiprecio, para lo que tiene en cuenta el informe emitido por el Vocal Ingeniero Industrial tras haber girado éste visita con fecha 19 de enero de 1993. Conclusión la anterior que no ha sido desvirtuada por el recurrente,

no aportando prueba alguna que acredite la supuesta actividad que se dice ejercía y ello pese a la sencillez de su acreditación -hecho positivo-. En efecto, todos los elementos probatorios aportados por el recurrente en el expediente expropiatorio lo son con anterioridad a aquel capital momento: un acta notarial fechada el 26 de enero de 1990, alta en la licencia fiscal fechada el 26 de mayo de 1989, Decreto de 26 de febrero de 1991 en el que se contempla la modificación de actividad con cambio de uso, Carta de pago fechada el 22 de abril de 1991 y fotocopia de una hoja de su declaración del IRPF del ejercicio de 1990; esto es, referido todo ello a un momento incluso anterior al de la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación -30 de enero de 1992-. En sede jurisdiccional no aportó en el correspondiente período probatorio elemento alguno distinto de los ya mencionados; intentándolo con el escrito de conclusiones al aportar cierta documentación que fue rechazada, primero, en providencia de 6 de marzo de 1998, y luego en nuestro Auto de 4 de junio posterior, al estimarse claramente extemporánea su aportación y no venir referida a ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 506 de la LECiv. Como tampoco acreditó, pudiendo hacerlo con suma facilidad, el traslado de la actividad a otro local por lo que desde esta óptica tampoco podría ser indemnizado de unos daños que no sufrió pues éstos tan sólo podrían existir de haberse llevado a efecto el aludido traslado -gastos de nueva apertura, gastos de traslado y reinstalación y pérdida de beneficios y pérdida de clientela durante dicho traslado-.

En consecuencia, la única partida indemnizable sería la determinada en el anterior fundamento jurídico, inferior a la fijada en los acuerdos impugnados y que no es modificada en virtud del principio de la interdicción de la «reformatio in peius».

QUINTO.-

De las anteriores consideraciones se deduce la procedencia de desestimar el presente recurso; y a los efectos previstos en el artículo 131 de la Ley Reguladora de esta Jurisdicción de 1956 (RCL 1956\1890 y NDL 18435) en materia de costas, no se aprecia temeridad o mala fe en ninguno de los litigantes.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

Que desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Luis Piñeira de la Sierra, en nombre y representación de **don José María O. H.** contra el Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación de Madrid de 6 de abril de 1994 por el que se desestimaba el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de 19 de enero de 1994, por el que se fijaba el justiprecio del derecho arrendaticio del que es titular el recurrente, como arrendatario de la finca núm. 100-D del Proyecto de Expropiación «Martínez de la Riva PERI 14/4», declaramos ser ajustadas a derecho las expresadas resoluciones. No se hace pronunciamiento sobre costas.

Notifíquese esta Sentencia a las partes con indicación de que contra la misma no cabe recurso ordinario alguno.

Así, por esta nuestra Sentencia, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

