

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SUZ-55-1-D.

Valoración bienes ajenos al suelo.

Actividad del establecimiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar García

En ZARAGOZA, a veintitrés de Diciembre de dos mil diez.

El Sr. D. JAVIER ALBAR GARCIA, Magistrado-Juez de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Zaragoza y su partido, habiendo visto los presentes Autos de Procedimiento Ordinario nº 103/10-B/M, seguidos ante este Juzgado entre partes, de una como recurrente C.C.,S.L. representada por la Procuradora Sra. N.J., bajo la dirección Letrada de la Sra. B.D. y de otra el Excmo. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Sra. C.A. y defendido por el Letrado Sra. S.G., habiendo comparecido como parte codemandada la JUNTA DE COMPENSACION SECTOR SUZ 55-1 DEL PGOU DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Sra. A.H. y defendido por el Letrado Sr. C.R., sobre resolución de la Junta de Gobierno Municipal de Zaragoza de 18-12-2009 que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la de 23-7-2009 que había aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación SUZ-55-1-D. Y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 8-3-2010 fue turnado a este Juzgado escrito interponiendo recurso contencioso administrativo por la actora contra la resolución señalada mas arriba. Mediante proveído de fecha 18-3-2010 se tuvo por interpuesto el recurso contencioso administrativo, y se reclamó el expediente administrativo, realizándose los correspondientes emplazamientos, personándose el Ayuntamiento de Zaragoza el 13-4-2010; I.,S.L., representada por el Procurador Sr. A.N., en fecha 19-4-2010, si bien se apartaría del procedimiento el 10-6-2010; la DGA, el 17-5-2010, así como, el 10-6-2010, la Junta de Compensación del Sector SUZ 55-1 del PGOU de Zaragoza, representada por la procuradora Sra. A. H. y defendida por el letrado Sr. C. R.

Entre tanto, tras la recepción del expediente administrativo, se había dado traslado a la actora para deducir la demanda, presentándose con fecha 11-5-2010, en la que se mostraba disconformidad con las indemnizaciones fijadas. Se tuvo por formalizada la demanda y se dio traslado a la Administración demanda para que contestase a la demanda, trámite que evacuó con fecha 9-6-2009, haciéndolo la Junta de Compensación, una vez comparecida, el 13-7-2010. Tras recibirse el recurso a prueba se practicó la que consta en Autos, y después de presentarse escritos de conclusiones, en fecha 16-12-2010 quedó vista para sentencia.

SEGUNDO.- En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales, y su cuantía es de 915.746 euros.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se recurre la resolución de la Junta de Gobierno Municipal de Zaragoza de 18-12-2009 que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la de 23-7-2009 que había aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación SUZ-55-1-D, en lo relativo a las indemnizaciones por bienes ajenos en el terreno, que era una nave y zona descubierta en Camino de Valimaña, y que había fijado una indenmización global de 597.884 euros más 16.884,60 por premio de afección, totalizando 614.768,60 euros por diferencia de rentas y traslado de la actividad.

Se considera que la valoración total debe ser muy superior, en concreto 1.530.514,68 euros, por los siguientes conceptos:

- a) 556.341,60 por diferencia de rentas.
- b) 938.514 por gastos de traslado, con el siguiente desglose:
 - 1) 141.330 por desmontaje, traslado, descarga y puesta a punto.
 - 2) 156.840 por instalaciones no trasladables.
 - 3) 79.735 por proyectos y permisos.
 - 4) 98.000 por costes de personal.
 - 5) 389.276 por mayor coste laboral.
 - 6) 7.333 por pérdida de beneficio.
 - 7) 66.000 por pérdida de clientela.

A ello se suman 35.569,09 más por 5 % de premio de afección por diferencia de rentas e instalaciones no trasladables.

Subsidiariamente, la diferencia de rentas sería de 275.001,60, lo que hace que el premio de afección conjunto por este concepto y por instalaciones no trasladables sea de 21.592,08.

SEGUNDO.- Con relación a la diferencia de rentas, la misma se calculó en contraste con un alquiler a razón de 3€/m² sobre 1.500 m², del que resultarían 54.000 euros al año, frente a los 28.768 euros pagados actualmente, habiendo una diferencia de rentas de 25.232 euros, que se capitalizaron al 6 % anual con 10 años más 5 % de premio de afección, resultando 196.852 euros.

La recurrente entiende que el módulo debe ser para el nuevo arriendo 4,5 €/m², con una superficie de 1.563 m², lo que daría un alquiler mensual de 7.033,50 €/m², una consiguiente diferencia de renta de 4.636,18 €/m² al mes y 55.634,16 euros al año, capitalizados por 10 años, 55.624 y con un premio de afección del 5 %, 27.817,08 euros, totalizando 584.158,68 euros.

Subsidiariamente, aun aceptando los 3 €/m², mantiene los 1563 m² de superficie, con una diferencia de rentas de 2.291,68 euros al mes y 27.500,16 al año, que por 10 años daría 275.001,60 euros más 13.750,08 de premio de afección, totalizando 288.751,68 euros.

TERCERO.- En relación a esta cuestión, hay tres puntos de discusión, uno es el precio del nuevo alquiler, que la parte alega ser 4,5 €/m², otra la superficie, que dice ser de 1.563 m² y no 1.500m² y otra los años y la cuantía del cálculo por los perjuicios.

Debe rechazarse en su totalidad la reclamación, al haber sido indemnizada sobradamente la llamada diferencia de rentas, incluso en el supuesto de que se acepten los parámetros de superficie y precios de la parte.

Antes de entrar a explicar la anterior conclusión, cabe reseñar una cuestión, los arrendadores, D. B.A. y D. V.C.B. son a su vez los titulares de C.C.,S.L., la recurrente, con lo cual en la práctica hay una confusión de intereses. No obstante, teniendo en cuenta que se trata de una S.L., cuya titularidad puede cambiar, como podría haberlo hecho la del terreno, sino hubiese habido reparcelación, es lógico que se examine el derecho de la recurrente, en primer lugar porque si tiene un arrendamiento ventajoso, no hay motivo para que no se indemnice, y en segundo lugar porque no hay motivos para hacerla de peor condición que a un tercero, si este tercero fuese el arrendatario y no tuviese nada que ver con los dueños.

No obstante, ello ha de hacerse con todas las consecuencias, y considerarse el contrato como realizado entre partes ajenas, atendiendo únicamente al mismo, todo ello a los efectos de tener en cuenta las facultades que tienen los arrendadores de poner fin al contrato, como ahora se verá. Dicho contrato, folios 706 y 707, se celebró el 16-4-1990, por una renta anual de 2.400.000 pesetas y “por tiempo indefinido”, indicándose una superficie de 1.307 m², sin que se hiciese referencia al terreno circundante de 2.080m², que ha venido siendo en la práctica utilizado. El contrato es posterior al RDL 2/1985 de 30 de abril, la denominada “Ley Boyer”, con lo cual no queda sometido a la prórroga forzosa. En tal sentido, y acudiendo a la doctrina civil, puede citarse la SAP de Tarragona, Sección Primera, de 16-4-1997, que recoge la doctrina del TS, cuando dice:

“Procede, en consecuencia, entrar a examinar la segunda de las cuestiones

que se plantean por la parte actora en su escrito de demanda, relativa a la expiración del término contractual y consiguiente extinción del arrendamiento, por tratarse de un contrato concertado con posterioridad a la entrada en vigor del RD Ley 2/1985, de 30 abril, en el que estableció un tiempo de duración indefinido, frente a cuya alegación la demandada sostiene la existencia de prórroga voluntaria del arrendamiento en base al pacto de revisión de las rentas que en el mismo se contiene.

Es doctrina ya consolidada del Tribunal Supremo (SS. 12 mayo 1989 16 julio 1991, 4 febrero 1992 EDJ 1992/957, 10 junio 1993 EDJ 1993/5545, y 14 junio 1994 EDJ 1994/5334 entre otras) la de que el sometimiento al régimen de prórroga forzosa, en los contratos concertados con posterioridad al RD Ley 2/1985 y anteriores a la Ley 29/1994 de 24 noviembre EDL 1994/ 18384 puede convenirse explícita o implícitamente en virtud de la libertad de pacto que preconiza el artículo 1255 CC EDL 1889/1, posibilidad no prohibida por el artículo 9 del RD Ley de 1985, que se limita a suprimir el mero automatismo legal u “ope legis”, y sin previo consentimiento de las partes, de aquel régimen de prórroga, puesto que así se infiere del título del citado precepto, que reza supresión de la prórroga forzosa en los arrendamientos urbanos, cuando fácilmente hubiera podido decir de la renuncia al derecho de prórroga forzosa y de su texto articulado, al establecer que: «los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente RD tendrán la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido en el artículo 57 de la LAU EDL 1994/18384. Así lo ha venido interpretando esta propia Sala en anteriores resoluciones (SS. 31 octubre 1990, 22 febrero 1992 y 7 enero 1995 señalando que en los contratos posteriores al RD Ley 30 abril 1985 sólo se les aplicara el régimen de prórroga forzosa si las partes voluntariamente así lo convinieron, debiendo quedar clara e inequívocamente acreditada aquella voluntad a través de los pactos contenidos en las cláusulas del propio contrato, sosteniendo la última resolución citada que no es admisible deducir la inequívoca voluntad de los contratantes en tal sentido por la mera inclusión de una cláusula de revisión anual de la renta. Doctrina plenamente aplicable al presente caso, en el que no concurre otro dato del que deducir la intención de las partes de considerar aplicable el régimen de prórroga convencional que se pretende.”

Lo anterior lleva a considerar que la cláusula de duración indefinida no tiene verdadero valor para fijar la duración del contrato, y cuando no se incluye un plazo concreto o una expresa remisión a la prórroga forzosa, el plazo de duración del contrato de arrendamiento debe determinarse por la remisión al art. 1.581 y 1.582 del Código Civil. Por tanto, tal cláusula no puede implicar la voluntad contractual de someter el contrato a la aplicabilidad del art. 57 LAU, cuando se trata de un contrato celebrado tras la entrada en vigor del Decreto Ley mencionado, pues de su texto lo que cabe concluir es que la duración del contrato se determina con arreglo a las previsiones del Código Civil, lo cual no implica la sujeción a la prórroga forzosa, si expresamente no se ha pactado, como es el caso.

En cuanto al plazo que resultará aplicable, la jurisprudencia es asimismo constante al determinar, como se ha indicado, la ineficacia de la cláusula de duración indefinida en un contrato esencialmente temporal, como es el arrendamiento, por lo que deberá estarse a la forma en que viene fijado el alquiler, conforme a lo preceptuado en el artículo 1.581 del Código Civil, sin perjuicio de la tácita reconducción que contempla el artículo 1.566 del mismo Código, STS Sala Civil de 20 septiembre 1996. En el mismo sentido, aunque en ese caso se reconoció la prórroga forzosa por la libertad de pactos, va la STS 6-11-1997, Sala de lo Contencioso, reseñada por la defensa municipal, cuando dice “*En suma, en este punto, y como ha reconocido la Sala Primera del Tribunal Supremo, en sentencia de 20 de abril de 1993 y reitera la ulterior sentencia de 23 de mayo de 1995, la entrada en vigor del Real Decreto Ley 2/85, de 30 de abril, sobre medidas de política económica EDL 1985/8350, 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 1.566 del Código Civil EDL 1889/1 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 1.255 del Código Civil EDL 1889/1 y cuya posibilidad de pacto, como ha reconocido reiterada jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo (sentencias de 12 de mayo de 1989, 4 de febrero y 18 de marzo de 1992, entre otras) no se halla prohibido por el artículo 9º 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”.

No cabe invocar el último pacto del contrato, que dice que en lo no previsto se estará a la LUA, puesto que tal remisión ya se contiene en el art. 9.2 del RD L 2/1985, y exceptúa lo relativo a la duración de los contratos, no pudiendo introducirse la prórroga forzosa, expresamente excluida por la norma, por una remisión genérica contraria a la propia norma, además de que al ser la prórroga forzosa para el arrendatario una limitación o renuncia de derechos para el arrendador, la misma debe ser expresa, según un principio general del Derecho, reseñándolo la propia STS 6-11-1997.

Tampoco cabe invocar que la Junta en su momento aceptase, al menos indirectamente, que había prórroga forzosa, ya que el principio de iura novit curiam y la aplicación de normas de orden público, como lo son las de la reparcelación, impide que se conceda por la Jurisdicción más de lo que la ley permite. En este sentido, la Junta de Compensación lo que aceptó fue una parte de una propuesta en una negociación, pero la hipotética aceptación de la prórroga forzosa no puede vincular al Juzgado. Pudo tener sus razones la Junta para aceptar un criterio más generoso del que le resultaba obligado, pero ello en modo alguno debe llevarle a una consecuencias que no quiso aceptar, prueba de las cuales es que no hubo acuerdo, ni juzgado a pasar por algo que considera que no se ajusta a Derecho.

Habiéndose fijado una renta anual, de 2.400.000 pesetas, es claro que el contrato se ha venido prorrogando por tácita reconducción año a año.

En tales circunstancias, los arrendadores, y ya se ha dicho que debe hacerse abstracción de hecho de que son los mismos socios, podrían al finalizar el plazo, el 16 de abril de cada año poner fin al mismo, con lo cual, la máxima indemnización posible habría de ser el equivalente a un año de renta, si se produjese el traslado el primer día de la prórroga anual arriendo. Si se tiene en cuenta que la renta anual actual era de 28.768 euros (2.397,32 euros al mes), y aunque se considerase la superficie que alega la recurrente, 1.563 m², la renta de 4,5 euros por metro cuadrado reclamados por la parte, que sería 7.033,50 euros al mes, y que daría lugar a una diferencia de 4.636,18 euros al mes, o 55.624,16 euros al año, ésta, más el 5 % de premio de afección, sería la máxima indemnización reclamable, aplicando los parámetros más favorables para la recurrente, habiendo sido indemnizada casi cuatro veces, lo cual tampoco en sí es necesariamente excesivo en cuanto, cualquiera que fuese el futuro, lo cierto es que venía ocupando una nave con un alquiler moderado durante 20 años y había una expectativa razonable de seguir así, siendo eso lo que pudo llevar a la Junta a aceptar parte de los postulados de la recurrente.

Por tanto, debe desestimarse en su totalidad la diferencia de rentas, siendo adecuada la indemnización.

CUARTO.- Con relación a los gastos de traslado, se reclaman 938.514 por gastos de traslado, con el siguiente desglose:

- 1) 141.330 por desmontaje, traslado, descarga y puesta a punto.
- 2) 156.840 por instalaciones no trasladables.
- 3) 79.735 por proyectos y permisos.
- 4) 98.000 por costes de personal.
- 5) 389.276 por mayor coste laboral.
- 6) 7.333 por pérdida de beneficio.
- 7) 66.000 por pérdida de clientela.

Se analizarán por separado, contrastándolos con las cuantías concedidas, cuya justificación municipal está en los folios 1.270 a 1.284 bis, en el cual, cabe puntualizar, aunque hubo un previo informe favorable el 6-11-2008 del Jefe del Servicio de Planeamiento, ante las alegaciones de la recurrente, modificó tal criterio

tras ser oída la Junta.

1) **En el desmontaje, traslado, descarga y puesta a punto**, se fijó una indemnización de 78.000 euros, reclamándose 141.330 (123.330 de traslado maquinaria y 18.000 de traslado de materiales). Se alega que no se ha tenido en cuenta partidas concretas de conexión de agua y vertido, eléctricas, aire comprimido, y que no pueden confundirse con la obra civil.

Al respecto, hay que partir de que la obra civil puede contener en principio la mayor parte de los elementos que la parte invoca. Si la nave es una nave más o menos moderna, tendrá las suficientes instalaciones, puntos de conexión, etc, siendo lo normal que tengan unas instalaciones lo más “estandarizadas” posible para hacerlas más polivalentes y exigir menos adaptaciones para la concreta industria que en ella se instale. Y en este sentido, la mejor condición de la nave ya se valora en un arrendamiento más alto del que se pagaba.

Al respecto, presentó la parte recurrente un informe del Ingeniero Industrial, señor N., con un segundo informe complementario o de contestación, presentando la Junta la pericial del señor A., que es quien hizo la valoración inicial, así como del señor L.

Pese a lo argumentado por el señor N., no se ha justificado el exceso tan grande de coste previsto para hacer los traslados, salvo lo que luego se dirá. En primer lugar, en cuanto a la maquinaria, la visita del señor A. arquitecto que hizo la valoración para la Junta, realizada en 2007, acompañado de un encargado de la empresa, el cual le dio información sobre las máquinas que habían de ser trasladadas, sobre las que no se utilizaban, así como sobre el personal existente, que eran 5 en ese momento, el de la visita, y se le informó que eran 11 personas en dicha nave. En cuanto a las máquinas, el señor N. hizo la visita un mes antes del informe del documento 1, visado el 18-3-2008, es decir en febrero de 2008. Ello hace que lo alegado en este informe pueda no responder a la realidad porque haya habido cambios, como por ejemplo que se hayan llevado máquinas de la nave principal a la del recurso, si estorbaban en aquélla, o por cualquier otro motivo. Por otro lado, el informe del señor A., fue ratificado por el también Ingeniero Industrial, señor L., al cual aquel consultó, habiendo incluso considerado muy generosas las indemnizaciones. La diferencia es que L., que hizo la visita en mayo de 2008, confirmando que había maquinaria obsoleta. Tenemos, por tanto, ante informes contradictorios, el de A., tuvo lugar de forma más cercana a la valoración y contó con las indicaciones del encargado. Por otro lado, A., que admitió que podía haber algún error y que el puente grúa no lo vio pero que podía estar oculto, al haber raíles para el mismo, fue también muy concreto en algunos puntos, como el de la inexistencia de la línea de transformación de vídeo de cámara y la sierra de corte de vidrio antibala.

De todo lo anterior, sólo se admite la mayor valoración con relación al puente grúa, cuya existencia afirma el señor N., que no fue radicalmente negada por A., que dijo que, aunque no la vio, podía haber estado oculta en algún punto, ya que había carril y tampoco pudo negarse de forma categórica por L., en cuanto manifestó que si bien no estaba cuando él la visitó, podía haberse trasladado ya. Por otro lado, se ha aportado en fase de prueba documental de la empresa M. sobre reparación del puente grúa. Ello da lugar a ampliar en 10.600 euros por el puente grúa, de conformidad con el informe de D. N.

Por otro lado, si bien puede haber gastos concretos en alguna máquina, distintos de la obra civil, hay que tener en cuenta que lo lógico es hacer el traslado a una nave nueva, que cuente con unas instalaciones lo más completas posibles y, sobre todo, que permite, con una adecuada planificación, como manifestó L., reducir al mínimo tal necesidad de “ajuste fino” y conexiones de las máquinas, teniendo en cuenta que ya se ha previsto una cantidad global importante, 78.000 euros. No obstante, manifestó L. que en ese caso, si se planifica con antelación, resultan la obra civil y dicha planificación algo más caros, por lo que procede elevar en 10.000 euros la cantidad. De este modo, los 78.000 euros, más los 10.600 por el traslado del puente grúa más los 10.000 indicados, da un total de 98.600 por esta partida, que se ha aumentado en 20.600 euros.

2) **Por instalaciones no trasladables**, se fijó una indemnización de 140.840, reclamándose 156.840. Se dice que la discrepancia está en la instalación de protección contra incendios, que la parte cifra en 60.000 euros y se valoró

finalmente, folio 1.282, en 20.000 euros, pero en realidad la reclamación global sólo se diferencia en 16.840 euros.

Como cuestión previa, hay que decir que realmente si se está en el capítulo de instalaciones no trasladables, tendría razón L., pues hay que valorar lo que existe y se pierde. Ciertamente es que, en su caso, habrá que calcular como gasto la nueva instalación; por ejemplo la de incendios, si es necesaria para ejercer la actividad, pero en ese caso tampoco se puede desvincular totalmente del hecho de que se va a una nueva nave, de mayor precio, en la cual lógicamente habrá que exigir mayores prestaciones, como una instalación básica de incendios.

Pues bien, con independencia de si es precisa una nueva instalación o no, y cabe llamar la atención sobre el hecho de que en las propias propuestas de naves aportadas por la recurrente, folio 664, la mayoría tenían instalación antiincendios, (además de baños, oficinas, suministro eléctrico), no resulta en absoluto justificada tal cantidad de dinero en una instalación antiincendios, no habiéndose dado argumentos al respecto, salvo el de alegar que no es el mismo que pueda tener una nave para autobuses, Autocares M.. Precisamente, en relación a esto, solo se ha dicho, en el informe complementario, que no es igual, pero no que deba ser más cara. Es más, en un garaje de autobuses hay depósitos de gasolina de los mismos, puede haber un pequeño almacén de lubricantes y de otros elementos inflamables, etc., mientras que la presente es una industria de cristal que, en principio, a diferencia de si fuese de maderas, plásticos, etc, no parece un elemento especialmente peligroso a efectos del riesgo de incendios. Por otro lado, no se presentó una justificación o presupuesto de la instalación sino posteriormente, cuando se indicó que lo adecuado eran 20.000 euros y no 60.000 euros, además de que del examen del mismo, en el documento 2 de la demanda, resulta, según L. y A., excesivo el número de bocas de incendios, y detectores, 60, afirmando L. que basta con 4 bocas y con 20 metros de mangueras, que han de tener otros 15 de "lanzamiento", exceso que se traslada, lógicamente, al cableado, carteles, etc, sirenas (10).

Por otro lado, si tanto vale la instalación, lo normal es que tal dato se valore a la hora de escoger nueva nave, que ya se ha visto que las hay con diferente equipamiento, y aun cuando haya de completarse algo, si ya tiene instalación, lo normal es que no sea preciso realizar una instalación completa y ex novo. En cualquier caso, los extintores son trasladables, y si la nave es similar, lo normal es que hubiese un número similar, pues una cosa es que las instalaciones fijas fuesen acordes con la normativa anterior, y otra que los elementos móviles como los extintores no estén ya acomodados a la nueva.

Finalmente, hay que tener en cuenta una cosa, y es que si bien es cierto que la instalación nueva es mucho más completa, pues lógicamente debe adaptarse a nuevas normativas, no deja de haber una mejora, pues si son mayores las exigencias antiincendios es porque dan más seguridad, por lo que la nueva nave será más segura que la anterior.

Finalmente, como consideración global, se ha incluido una partida para adaptación de baños y vestuarios, a razón de 300 €/m², así como otra para oficinas, de 400 €/m², pero resulta que en las naves "sondeadas" por la propia recurrente, en todas ellas existen instalaciones, que normalmente tampoco exigirán sofisticadas adaptaciones, con lo cual la partida es bastante generosa, e incluso puede ser innecesaria, no debiendo perderse de vista que estamos ante una indemnización por gastos previsibles, ante los cuales con seguridad la recurrente, como es deber de buen empresario, ajustara en lo posible los costes y probablemente muchas de las partidas acabarán siendo incluso innecesarias.

Por tanto, no procede aumentar dicha partida.

3) Proyectos y permisos. Se prevén 70.359 euros y se piden 79.735. No se ha justificado las diferencias, siendo notable por ejemplo el coste técnico de la instalación de climatización, ya que ésta valdría 18.000 euros y el proyecto mas el certificado serían 5.680 euros, un 31% del coste de la instalación. También hay elementos como la instalación de aire comprimido, que es esencialmente un compresor, que es trasladable, ya existente, y unos tubos, que pueden ser fijos o incluso mangueras unidas al compresor, según lo que se precise.

En cuanto al transformador, para elevar la potencia a 50 kw, tampoco es absolutamente necesaria su existencia, ya que dependerá del suministro que tenga la

nueva nave y de las condiciones de la nave, habiendo informado A. que lo lógico es que un polígono nuevo ya cuenta con las exigencias técnicas y legales, siendo lo lógico que se busque una nave lo mas completa posible, y debiendo tener en cuenta que la nave actual está aislada, según se ve en las fotografías aéreas, siendo normal que entonces hubiese precisado de transformador, si era insuficiente la línea y la instalación existente, tal y como indicó L.

4) Con relación a los costes de personal, se reconocieron 38.500 euros, pidiéndose 98.000 euros. Se justifican en que son 28 los trabajadores, y no 11, los que deben ser trasladados, con lo cual el coste de su inactividad es 28×21.000 euros $\times 2$ meses de inactividad, dividido a su vez por 12 meses, en lugar de $11 \times 21.000 \times 2$, dividido por 12, como se había calculado en el Folio 1.211, ya que afirma que eran 43 los trabajadores existentes al inicio de la reparcelación. Debe rechazarse tal pretensión, ya que no se acredita que fuesen 28 trabajadores los que había en la nave, habiendo motivos para pensar que en realidad eran 11.

En primer lugar, la lista del TC 2 es de 4-2-2008, poco antes de la aprobación inicial de la reparcelación, de 29-2-2008, pero referida a 12-12-2007, no diferenciándose los que están en Camino de Valimaña, que es el centro menor, de los que están en La Puebla de Alfindén. En segundo lugar, no consta si son trabajadores temporales o fijos. En tercer lugar, cuando tuvo lugar la visita del señor A., el encargado de la nave dijo que eran 11 los trabajadores, y sólo había, en ese momento en la nave, pudiendo estar el resto de "montaje", 4 o 5. En cuarto lugar, en la página web de la empresa constaba que eran 29 trabajadores en toda la empresa. Respecto de esto último, es a la empresa a la que corresponde probar lo inexacto o desfasado de tales datos, al ser la autora de los mismos, no habiendo negado que así figurase. Por otro lado, hay otros modos de probar el número de trabajadores en cada nave, y están en manos de la empresa, que no los ha utilizado (testificales, informes del comité o delegados de empresa, evaluaciones de puestos de trabajo, etc.) por todo lo cual no se puede considerar probado que fuesen 28. En quinto lugar, resulta que la nave principal es la de La Puebla de Alfindén, en la que lo lógico es que estuviesen la mayor parte de los trabajadores. En sexto lugar, en el propio escrito aportado para justificar la partida siguiente, la del incremento de los costes laborales, se dice que lo firman todos los trabajadores de la empresa, no "todos los que trabajaban en la nave", y eran 28.

5) Por mayor coste laboral, no se concedió nada, reclamándose, en cambio, 389.276 euros.

Se rechaza en su totalidad. El documento aportado para justificar el mayor coste laboral, inserto en un informe pericial, dice que con motivo del traslado de la empresa a La Puebla de Alfindén, se cambiaron los horarios, pasando a ser continuo, asumiendo la empresa los 15 minutos de parada para el almuerzo, que ahora debe conceder, así como 50 euros para los trabajadores anteriores al traslado en concepto de "asistencia y puntualidad", asumiendo así mismo la mitad de la comida si deben hacer horas extraordinarias.

Debe rechazarse porque es anterior tal acuerdo a la reparcelación, y de hecho, en los folios 656 y 657 la propia recurrente afirmó que se produjo el traslado en 2002, y que ya tuvo que pactar unas mejoras con los trabajadores. Por tanto, lo que ahora se reclama es un gasto aumentado en 2002, no repercutible a la reparcelación, aunque fuese -y eso es una afirmación de parte, pudiendo haber motivos de estrategia empresarial, costes, insuficiencia de la nave, etc- con vistas a los futuros cambios urbanísticos, no pudiendo reclamarse ahora, con ocasión de la reparcelación, nada menos que seis años después.

QUINTO.- Por todo lo anterior, y resumiendo, procede estimar el aumento de 10.600 euros por el puente grúa y 10.000 euros por costes de traslado de la maquinaria. Siendo en total dicho aumento de 20.600, totalizando 88.600 la partida de desmontaje, traslado y puesta a punto, debiendo desestimarse el resto de las pretensiones.

En cuanto al premio de afección, se reconoce ya a la diferencia de rentas.

Respecto del premio de afección respecto de los bienes no trasladables, conforme al art. 47 LEF, les correspondería, dado que el art. 98.3 del Reglamento General de Expropiación dice, en relación a los elementos ajenos al suelo, y a

nuestros efectos las instalaciones, que no puedan conservarse, que “3. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa” y el mencionado art. 47 LEF dice “En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección”, por lo que, siendo 140.840 euros, que no se han modificado, serían 7.042 euros, que no le habían sido reconocidos.

En resumidas cuentas, procede aumentar la indemnización total en **27.042** euros.

SEXTO.- No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

FALLO

Que estimando parcialmente el recurso interpuesto por C.C.,S.L. contra la resolución de la Junta de Gobierno Municipal de Zaragoza de 18-12-2009 que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la de 23-7-2009 que había aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación SUZ-55-1- D, en lo relativo a las indemnizaciones por bienes ajenos en el terreno, y que había fijado una indemnización global de 597.884 euros más 16.884,60 por premio de afección, totalizando 614.768,60 euros por diferencia de rentas y traslado de la actividad, **acuerdo anularla parcialmente y elevar la indemnización en 20.600 euros por costes de traslado y en 7.042 euros por el 5% del premio de afección de las instalaciones no trasladables, siendo el incremento total de 27.042 euros**, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.