

20 ESTRATEGIA  
EMPRESARIAL

1 - 15 de Febrero de 2012

**INFRAESTRUCTURAS**

**L**ogística

Descargó 70.000 toneladas de carbón de un buque procedente del puerto ruso de Murmansk

**SLP inicia sus operaciones logísticas en el muelle AZ-2 del Puerto de Bilbao**

Con la descarga de 70.000 toneladas de carbón del buque 'Riruccia', Servicios Logísticos Portuarios (SLP) ha estrenado su nueva concesión en el puerto de Bilbao, una superficie de 30.000 m<sup>2</sup> con la que la compañía refuerza sus capacidades logísticas y ratifica, además, su apuesta por la dársena bilbaína para la consolidación de sus labores de estiba y consignación.



El buque 'Riruccia' trajo desde el puerto ruso de Murmansk 70.000 toneladas de carbón

♦ J.B.N.

Servicios Logísticos Portuarios S.A. (SLP) ha iniciado las operaciones en buques de gran porte en su nueva concesión del muelle AZ-2 del Puerto de Bilbao con la descarga del 'Riruccia', que arribó el pasado 19 de enero con 70.000 toneladas de carbón, procedente del puerto ruso de Murmansk. El mineral, descargado a un ritmo de 30.000 toneladas diarias gracias a la utilización de dos grúas Liebherr de última generación de SLP y otra alquilada de similares características, fue cargado posteriormente en barcos de menor tamaño y trasladado a la central térmica de Iberdrola en Pasaia.

La nueva concesión, que fue adjudicada por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Bilbao (APB) y entró en vigor el 15 de diciembre de 2011 por un periodo mínimo de 15 años, cuenta con una superficie de 30.000 m<sup>2</sup>, 9.000 m<sup>2</sup> de zona de maniobra, 300 metros de línea de atraque y 20 metros de calado. Estas infraestructuras -que se destinarán al movimiento de graneles que, como el carbón, la chatarra, los minerales o los lingotes, no requieran necesariamente de

almacenamiento- duplican a las que se venían utilizando hasta ahora en el muelle AZ-1, en virtud de una autorización temporal que venció el pasado 14 de diciembre.

**Otras instalaciones**

SLP ha manipulado en su enclave tradicional del Muelle Adosado buques de hasta 260 metros y, precisamente, este tipo de operaciones ha motivado el traslado a la nueva concesión desde el muelle AZ-1, insuficiente a todas luces

para tráficos de esta magnitud. Dadas las dimensiones del 'Riruccia', de 225 metros de eslora, no hubiera sido posible su descarga en esas instalaciones.

En el Muelle Adosado, SLP cuenta con 42.000 m<sup>2</sup> de superficie, tres almacenes (de 7.000 m<sup>2</sup>, 6.000 m<sup>2</sup> y 4.850 m<sup>2</sup>, respectivamente), gran cantidad de equipos y 293 metros de línea de atraque. SLP movió el año pasado alrededor de 1,1 millones de toneladas de graneles sólidos en el Puerto de Bilbao.

**Con Criterio**

**¿Qué debo pagar a mi arrendador por desistir unilateralmente del contrato antes del plazo pactado?**

En la época de crisis que nos ha tocado vivir me temo que la pregunta que encabeza este artículo está o estará rondando la cabeza de muchos inquilinos que se ven obligados a cerrar su negocio. Pues bien, a diferencia de lo que ocurre en la actual Ley 24/1994, de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos (LAU) con los arrendamientos de vivienda <sup>(1)</sup>, ésta no reconoce para los locales de negocio la facultad de desistimiento al arrendatario, ni contempla, en consecuencia, indemnización alguna a favor del arrendador. Por ello, ante esta laguna legal, la indemnización a pagar por el arrendatario al arrendador si el primero desiste unilateralmente del contrato de arrendamiento depende en primer lugar, de lo pactado entre las partes (artículo 4.3 de la LAU).

Ahora bien, cuando lo pactado entre las partes sea el pago por parte del arrendatario de todas las rentas que queden por vencer hasta el fin del contrato, lo que por cierto es muy habitual, les gustará conocer que nuestra consolidada jurisprudencia del Tribunal Supremo viene limitando dicha cuantía en atención a los perjuicios reales causados al arrendador, basándose para ello en la facultad moderadora de los Jueces y Tribunales (artículo 1.103 y 1.154 del Código Civil) y en el principio del enriquecimiento injusto <sup>(2)</sup>.

Conviene saber que esta moderación tiene su origen en la aplicación de los criterios de la línea jurisprudencial configuradora del antiguo artículo 56 del Texto Refundido de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, donde se preveía expresamente una indemnización equiva-

lente a todas las rentas frustradas del contrato para el caso de desistimiento de arrendamiento de locales de negocio y también de vivienda.

Además, nuestros tribunales se han pronunciado en múltiples ocasiones en favor de la moderación de la cuantía de la pretensión indemnizatoria del arrendador, prevista o no en el contrato y sea del importe que sea, cuando atendiendo a las circunstancias del caso, resultare desproporcionada, abusiva y en contra de las exigencias de la buena fe con que han de ejercitarse los derechos (artículo 7 del Código Civil) <sup>(3)</sup>.

En definitiva, dicha indemnización se fijará teniendo en cuenta la doble perspectiva del arrendador (cuyas legítimas expectativas no cabe frustrar), y del arrendatario, al que no cabe gravar con una consecuencia económica exagerada o desproporcionada cuando su comportamiento no es arbitrario y por eventos de la vida le resulta imposible o muy dificultoso continuar en la relación contractual <sup>(4)</sup>. El criterio predominante empleado por nuestros jueces para valorar tal moderación es el del tiempo razonable que necesitaría un propietario diligente en volver a ocupar el local con un nuevo inquilino.

Por todo lo anterior, tenga especial cuidado con lo que haya pactado con su arrendador en concepto de indemnización o lo que éste le pida si desiste del contrato unilateralmente, porque es posible que no tenga que pagarle todo lo que acordó en su día en el contrato o lo exigido por aquél, resultando menos gravosa su salida del local de lo que en un primer momento pensaba. Según la sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de

28 de julio de 2011, la situación de crisis actual, el desplome del mercado inmobiliario y la reducción drástica de la financiación tanto a particulares como a empresas son elementos que nuestros tribunales parece que deberían tener en cuenta para atemperar el incumplimiento del arrendatario moderando la indemnización correspondiente al arrendador, sin que dichos elementos en mi opinión, puedan serle tampoco del todo indiferentes, dadas las dificultades actuales con las que puede llegar a encontrarse un arrendador para alquilar determinados locales.



Marina Martínez  
Gómez-Acebo&Pombo  
Abogados, Bilbao

(1) Artículo 11 de la LAU: "En arrendamientos de duración pactada superior a cinco (5) años, podrá el arrendatario desistir del contrato siempre que el mismo hubiera durado al menos cinco años y dé el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses. Las partes podrán pactar en el contrato que para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste de cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización".

(2) Entre otras, sentencias del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2010, 12 de junio de 2008, 8 de febrero de 2007 y de 5 de julio de 2006.

(3) En este sentido, sentencias del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2010, de la Audiencia Provincial de Tarragona de 26 de abril de 2011 y de Burgos de 28 de julio de 2011.

(4) Sentencias del Tribunal Supremo del 12 de junio de 2008 y 3 de febrero de 2006.

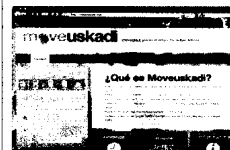
**Bilbobus registró un 4,55% más de pasajeros en 2011**

Los más de 26,5 de viajes registrados el año pasado en el servicio municipal de transporte han confirmado a Bilbobus la confianza de las personas usuarias en el transporte público de Bilbao. Esos 26,5 millones de viajes suponen un incremento del 4,54% respecto a 2010 y las mejores cifras del servicio municipal de transportes desde 2008.

**Inbisa construirá un edificio para la Ikastola Abusu**

La cooperativa de padres y madres de la Ikastola Abusu, situada en el bilbaíno barrio de Miraflores, ha encargado a Inbisa Construcción el proyecto de edificación de un nuevo centro educativo en sus actuales instalaciones, junto a la antigua Fábrica de Harinas del Pontón. El nuevo edificio, destinado al primer y segundo ciclo de Educación Infantil, pondrá al servicio de los alumnos una superficie útil total de 2.304,97 m<sup>2</sup> distribuida en tres plantas.

**Moveuskadi.com planifica rutas de transporte público**



El Gobierno vasco ha puesto en marcha Moveuskadi.com, la nueva herramienta para planificar rutas de transporte público en todo Euskadi, que ha desarrollado en colaboración con las diputaciones forales y municipios como Bilbao, Donostia-San Sebastián, Vitoria-Gasteiz y Etxebarria. El portal aglutina información de 34 operadores, lo que supone más de 4.000 paradas y 450 líneas de transportes en Alava, Gipuzkoa y Bizkaia.

**Lurraldebus transportó más de 19,7 millones de viajeros**

Los autobuses interurbanos adscritos a Lurraldebus, servicio que gestiona la Diputación de Gipuzkoa, transportaron el año pasado 19.762.570 viajeros, lo que supone un incremento del 4,42% respecto a 2010. En cuanto a la tarjeta de Lurraldebus, el pasado ejercicio se contabilizaron 40.186 nuevos usuarios de la misma. Actualmente, uno de cada tres guipuzcoanos posee una tarjeta de Lurraldebus.

**Unai Grajales se incorpora a la firma LTK Services**

LTK Services, empresa perteneciente al grupo español LTK, especializado en actividades de logística y transporte de alto valor añadido, ha nombrado a Unai Grajales Rodríguez responsable de la división de Gestión Documental. Natural de Vitoria, Grajales ha ejercido en Euskadi cargos como director gerente de Arabat y ha sido concejal en el Ayuntamiento de Vitoria.

BOVES