



Ayuntamiento de
FUENLABRADA
Área de Desarrollo
Sostenible de Ciudad

PROYECTO DE DELIMITACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN LA CALLE MÓSTOLES Nº 1 DE FUENLABRADA



ANEXOS

**AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
SEPTIEMBRE- 2025**



VII. ANEXOS

1. Ficha de la Acción Programada P.73.0.04 del documento de Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Fuenlabrada.
2. Plano de la Alineación Oficial de la parcela.
3. Certificación catastral descriptiva y gráfica.
4. Nota simple de la finca registral nº 7.313.
5. Laudo arbitral dictado el día 29 de julio de 2024.
6. Decreto dictado en el procedimiento judicial de ejecución forzosa del laudo arbitral.
7. Obligaciones legales según normativa ambiental vigente.
8. Cuadro de muestra de valores medios unitarios de venta.
9. Fichas de la aplicación Coste de Referencia de la Edificación de la Comunidad de Madrid.
10. Tablas del ANEXO II y del ANEXO III del RD 1492/2001. Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.



ANEXO 1

Ficha de la Acción Programada P.73.0.04 del documento de Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Fuenlabrada.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA

DATOS Y CONDICIONES DE LA ACCIÓN PROGRAMADA

AP-P.73.0

1. CÓDIGO ACCIÓN: P.73.0.04
2. N° HOJA PLANO GESTIÓN: 34
3. SUPERFICIE SUELO: 1.370 m²
4. CLASE DE SUELO: Urbano consolidado.
5. USO: Red local zona verde
6. MODO DE OBTENCIÓN DEL SUELO: Actuación aislada, expropiación en suelo urbano (04).
7. PROYECTOS DE DESARROLLO: Proyecto de expropiación, Proyecto de demolición y desmantelamiento de la E.S. y Proyecto de urbanización.
8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES NORMATIVAS PARA SU DESARROLLO:
 - 8.1. DE ORDENACIÓN:

El proyecto de peatonalización de la calle Móstoles debe dar solución a la ubicación alternativa de la parada 07750 (Móstoles-Delicias), de forma que se asegure la prestación del servicio de las líneas afectadas en unas condiciones equiparables a las actuales. Tanto la ubicación final de la misma como su acondicionamiento deberá contar con la aprobación expresa del CRTM.
 - 8.2. DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO:
 - 8.2.1. La urbanización conjunta con el tramo de la calle Móstoles hasta la calle Luis Sauquillo afecta a dos elementos del Catálogo de bienes protegidos:
 - Con el número 9, el Centro Municipal de la Tercera edad en la c/ Luis Sauquillo c/v c/Móstoles, con un grado de protección Estructural. En el diseño del tratamiento del espacio exterior urbanizado se tendrá que tener en cuenta su presencia para su valorización como elemento perteneciente al patrimonio arquitectónico.
 - Con el número 15, una Fuente exenta de piedra en plazoleta, en la c/ Cruz de Luisa esquina c/ Luis Sauquillo, con grado de protección Integral. Se deberá integrar en el proyecto urbano sin modificar su posición y las características del entorno que contribuyan a su puesta en valor.
 - 8.2.2. En caso de afectar al Yacimiento Documentado “Casco Histórico de Fuenlabrada”, recogido en el Inventario de Bienes del Patrimonio Histórico con el código (CM/058/0008), se deberá llevar a cabo un Control Arqueológico de los movimientos de tierras necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y del proyecto constructivo. Para ello, se deberá presentar **proyecto de intervención arqueológica** para su autorización por la Dirección General de Patrimonio Cultural.
 - 8.3. DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:
 - 8.3.1. Son de obligado cumplimiento las medidas de carácter general y las específicas que se proponen en el Documento Ambiental Estratégico presentado para la solicitud del Informe Ambiental Estratégico, así como las señaladas en su documentación complementaria, que se acompañan los anexos 5 y 5.3 respectivamente, del documento de la Modificación puntual 11 del Plan General (MP11PG).
 - 8.3.2. Deberá asegurarse el cumplimiento de las consideraciones y condiciones establecidas en el Informe Ambiental Estratégico, emitido el 12 de enero de 2022 por el director general de Descarbonización y Transición Energética para la MP11PG, que completan y amplían las establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico, señaladas a continuación:
 - 8.3.2.1. Saneamiento y abastecimiento de agua:
 - Se deberán tener en cuenta las consideraciones de carácter general contenidas en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, en su informe de 25/04/2024, incluido en el anexo 11 del documento MP11PG.
 - 8.3.2.2. Contaminación acústica:
 - El Ayuntamiento deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.
 - 8.3.2.3. Planificación y gestión de residuos:
 - Con respecto a los residuos peligrosos o no peligrosos detectados, cuando se proceda a su retirada, se deberá garantizar la gestión adecuada de los mismos, dando cumplimiento a lo establecido en la

Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.

- Al ser la estación de servicio una actividad potencialmente contaminante en activo, será de aplicación el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

- Al estar la estación de servicio sometida al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, su clausura se someterá a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

8.3.2.4. Sanidad ambiental:

- Se deben tomar en consideración específicamente, aquellos establecimientos con población vulnerable, próximos a las parcelas, como son: centros escolares, sanitarios y residencias y centros de día de mayores, localizados en un área de influencia de 250 m alrededor del ámbito de actuación, en donde se deberán intensificar las medidas o Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) indicadas en el apartado 7.2 del Documento Ambiental Estratégico de la MP11PG. Además, es recomendable que, con carácter previo, se informe a los vecinos, usuarios potenciales y en general la población afectada, sobre las obras a acometer, calendario previsto e incidencias y posibles afecciones debidas a la ejecución de éstas, para que se adopten las medidas de prevención o contención y seguridad oportunas.

- En relación con el impacto por proliferación y dispersión al entorno urbano de plagas (principalmente roedores y artrópodos), durante los movimientos de tierra y ejecución de canalizaciones, dado el elevado volumen de demoliciones previsto, el Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento deberá contemplar indicadores de vigilancia de plagas en el ámbito propuesto como son: zonas verdes, zonas de recogida de residuos, taludes y diques, etc. Ante un episodio de plaga con repercusión en la salud pública, el Plan municipal deberá estar coordinado con el Plan Regional de Vigilancia y Control de vectores con interés en salud pública en la Comunidad de Madrid, de la Dirección General de Salud Pública. El diseño y la estética, principalmente de las zonas verdes e instalaciones futuras propuestas, han de impedir la generación de problemas posteriores por plagas, en especial la existencia de acúmulos incontrolados de residuos, puntos de agua en mal estado y lugares que les sirven de cobijo como, aberturas y oquedades, conducciones y drenajes, arbustos ornamentales, diques de tierras o taludes, etc.

- En el caso de que la edificación existente a demoler (gasolinera CEPSA), tenga materiales que contengan fibras de amianto, los trabajos de demolición, retirada, manipulación y gestión de estos residuos deberán ser realizados por empresas autorizadas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA), conforme al Real Decreto 396/2006 de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto. El personal que ejecute los trabajos deberá poseer la formación adecuada y acometer las medidas de protección personal y colectiva que correspondan.

8.3.2.5. Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica:

El futuro desarrollo de la Acción Programada deberá considerar en las fases de proyecto y ejecución, actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico de los ámbitos afectados.

8.4. DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:

El ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a la Base Aérea de Getafe (Madrid), establecidas por Real Decreto 330/2011, de 4 de marzo (ver plano nº 11 MP11PG). La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN).

8.5. DEL SECTOR DE HIDROCARBUROS:

La actuación de desmontaje de la Estación de Servicio deberá estar sujeta a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos y en su normativa de desarrollo.

8.6. DE TELECOMUNICACIONES:

Se deberán tener en cuenta las consideraciones de carácter general contenidas en el informe emitido por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, en cumplimiento de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, incluido en el anexo 11 del documento MP11PG.

PLANO DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN. IDENTIFICACIÓN ELEMENTOS DEL CATÁLOGO





ANEXO 2

Plano de la Alineación Oficial de la parcela

D ISIDORO ORTEGA LÓPEZ SECRETARIO-CONCEJAL DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

CERTIFICO:

Que según consta en el borrador del acta de la sesión celebrada con fecha 7 de noviembre de 2014, la Junta de Gobierno Local, acordó lo siguiente:

16 . 0 .- ALINEACIÓN DE PARCELA

Vista la propuesta presentada por el Concejal de Urbanismo, Infraestructuras, Industria y Patrimonio, que transcrita literalmente dice:

“EXP UL-29476-14 CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A., - ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA SITA EN LA CALLE MÓSTOLES Nº 1 “GASOLINERA” (REGISTRO DE ENTRADA Nº 2014029476)

Vista la solicitud de concesión de alineación para solar sito en LA CALLE MÓSTOLES Nº 1 “GASOLINERA”, que ha sido presentada por CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A .

Vista la documentación que a dicha solicitud se adjunta y visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, así como la propuesta a la Junta de Gobierno Local formulada por el Concejal Delegado de Urbanismo, Infraestructuras, Industria y Patrimonio, propone la concesión de la mencionada alineación de acuerdo con los planos aportados.

** Se deberá comunicar el replanteo de la edificación para su comprobación por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.”*

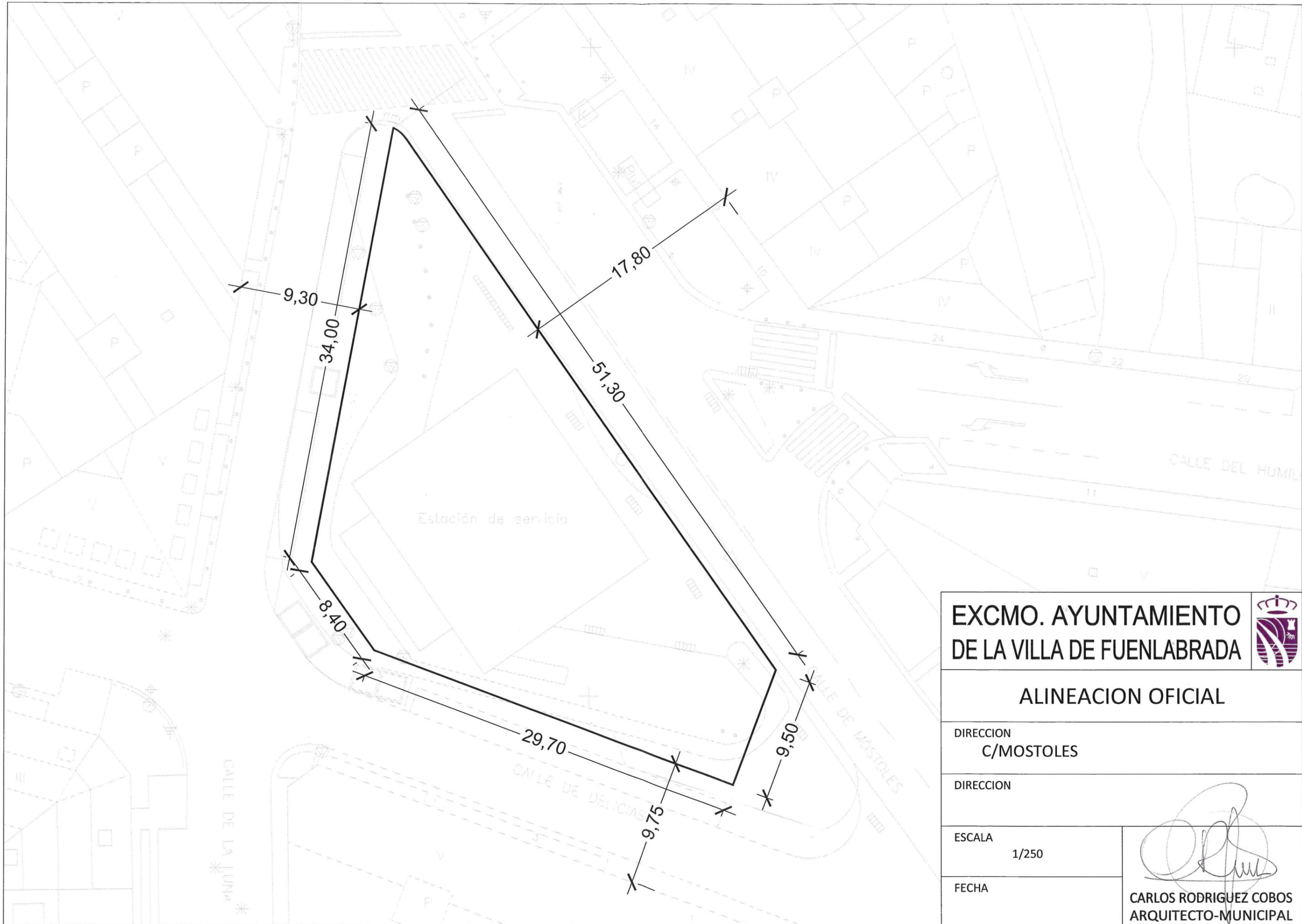
Teniendo en cuenta el dictamen favorable de la Comisión Informativa, la **Junta de Gobierno Local** acuerda por unanimidad de los Concejales asistentes, aprobar la propuesta en todos sus términos.

Se expide la presente certificación, con la salvedad de ser previa a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos que resulten de dicha aprobación, a tenor de lo establecido artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales.

Y para que conste a los efectos oportunos, lo firmo con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Fuenlabrada, a 13 de noviembre de 2014.

Vº Bº
EL ALCALDE





**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE FUENLABRADA**



ALINEACION OFICIAL

DIRECCION
C/MOSTOLES

DIRECCION

ESCALA
1/250

FECHA

**CARLOS RODRIGUEZ COBOS
ARQUITECTO-MUNICIPAL**



ANEXO 3

Certificación catastral descriptiva y gráfica.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2398301VK3529N0001AI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MOSTOLES 1
28945 FUENLABRADA [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 321 m2

Año construcción: 2006

CONSTRUCCIÓN

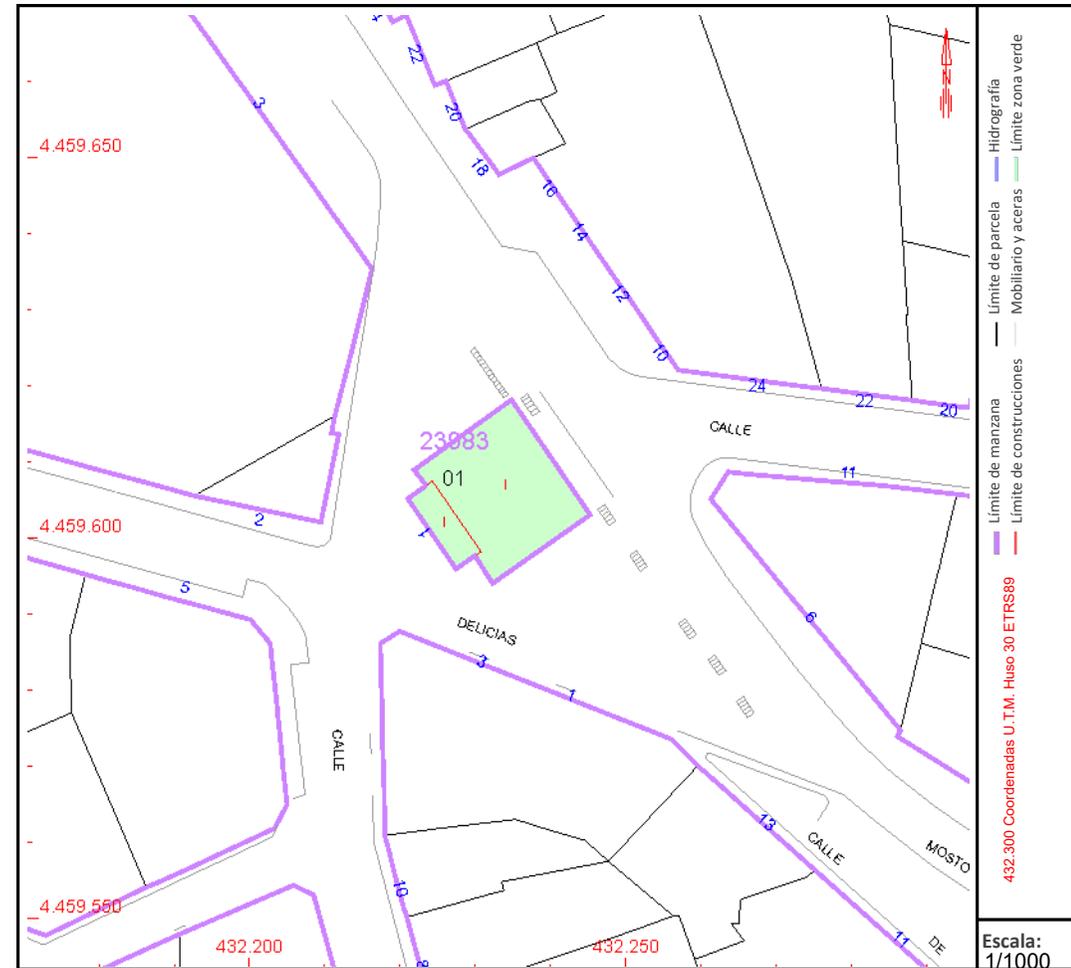
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
EST SERVICIO	/00/01	276
COMERCIO	/00/01	45

PARCELA

Superficie gráfica: 321 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



ANEXO 4

Nota simple de la finca registral nº 7.313.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
FUENLABRADA N° 4

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

FINCA DE FUENLABRADA Sección 1ª N°: 7313
C.R.U.: 28081000080991

DESCRIPCION DE LA FINCA

Término Municipal FUENLABRADA SECC. 1ª
Naturaleza URBANA: Otros urbanas
Localización: CARRETERA DE MOSTOLES SN, Situación: ESTACION SERVICIO
Superficies:
Terreno: m2:1189

URBANA: Tierra en término de Fuenlabrada, de haber mil ciento ochenta y nueve metros cuadrados. Linda: Norte, carretera de Móstoles a Pinto; y por sus restantes lados, con la finca de que se segrega. Sobre la misma se ha construido la siguiente: **ESTACIÓN DE SERVICIO** para el suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos en la que existe lo siguiente: Edificio estación con diversas dependencias, para exposición y venta de lubricantes, oficina y aseos independientes para señoras y caballeros. Cinco tanques subterráneos, uno de treinta mil litros, tres de veinte mil litros y uno de diez mil litros, con seis aparatos surtidores que aspiran de los mismos. Una marquesina que cubre la zona de servicio. Postes de aire y agua, isletas y bordillos de separación de circulación propios de una estación de servicio.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
NOMBRE TITULAR: CEPSA ESTACIONES SERVICIO SA NIF: A80298896 TOMO, LIBRO, FOLIO, ALTA: 1107 46 155 2					

DERECHO:
LA TOTALIDAD del pleno dominio por título de **aportación**.

Formalizada en escritura con fecha 26 de marzo de 1992, autorizada en MADRID por LORENZO GUIRADO SANZ,
Inscripción: 2ª Tomo: 1.107 Libro: 46 Folio: 155 Fecha: 09 de marzo de 1993

CARGAS

NO hay cargas registradas.



Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: La constancia de la referencia catastral practicada, en su caso, no implica conformidad de la descripción registral con la catastral, ni exceso o defecto de cabida, ni modificación de linderos o superficie, sino solo un dato más sobre localización de la finca en un entorno o zona.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECINUEVE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO, antes de la apertura del diario.

AVISO: La presente información registral se refiere exclusivamente a los datos que constan en los libros de este Registro. La posible existencia de limitaciones a la capacidad de obrar, o de medidas de apoyo a la capacidad de los titulares registrales, se publica en el Registro Público Concursal y/o en el Registro Civil competente. Además, la posible revocación del número de identificación fiscal de alguno de los titulares registrales produce los efectos jurídicos regulados en el apartado cuarto de la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria una vez sea publicada en el Boletín Oficial del Estado.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo en su caso la práctica de notificaciones asociadas y facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE FUENLABRADA 4 a día diecinueve de febrero del dos mil veinticinco.





(*) C.S.V. : 228162100BF87848

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE FUENLABR 28081000080991



C.S.V. : 228162100BF87848

Pág: 3 de 3



ANEXO 5

Laudo arbitral dictado el día 29 de julio de 2024.

LAUDO ARBITRAL

Arbitraje CEA 658/23**CEPSA COMERCIAL DE PETRÓLEO, S.A.U.****c.****ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L.****Corte Española de Arbitraje**Ribera del Loira, 12. 28042 Madrid T. + 34 91 590 69 00 <https://www.cearbitraje.com/es>

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	1/45



INDICE

I. PARTES DEL ARBITRAJE	3
II. ÁRBITRO ÚNICO	3
III. CONVENIO ARBITRAL	4
IV. PROCEDIMIENTO	4
V. PRETENSIONES DE LAS PARTES	14
VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO.	16
A) LA RELACIÓN JURÍDICA SUBYACENTE .	16
B) LOS HECHOS PROBADOS QUE GUARDAN RELACIÓN CON LAS PRETENSIONES DE LAS PARTES Y SOBRE LOS QUE LAS PARTES NO HAN CONTENDIDO.	18
C) LA RESOLUCIÓN DE LAS CUESTIONES DE FONDO	18
i. Si procede declarar la resolución del Contrato de arrendamiento de industria celebrado el 1 de marzo de 2020 entre CEPSA y ES REYES, por cumplimiento de su término contractual.	19
ii. Si procede condenar a ES REYES a entregar a CEPSA la posesión de la estación de servicio nº 33.708, con todas su instalaciones y útiles que fueron objeto del Contrato de arrendamiento de industria.	27
iii. Si procede condenar a ES REYES al pago de los daños y perjuicio causados por la no devolución de la posesión de la estación de servicio nº 33.708 desde el 4 de abril de 2023 y, en su caso, cuantificación de los mismos.	30
iv. Las costas del procedimiento arbitral.	42

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	2/45



D. Ramón Peña González-Concheiro, en calidad de Árbitro único designado por la Corte Española de Arbitraje, dicta el presente Laudo en Derecho, sobre la base de los siguientes antecedentes y fundamentos de Derecho.

I. PARTES DEL ARBITRAJE

A. Demandante:

1. **CEPSA COMERCIAL DE PETRÓLEO, S.A.U.** (“CEPSA” o la “Demandante”).

NIF: A-80298896.

Paseo de la Castellana nº 259-A.

28400 – Madrid.

Representada por:

Dña. Marta Milán Cuesta.

Abogada *in house*

Paseo de la Castellana nº 259-A.

28400 – Madrid.

Teléfono: +34913376931

Email: marta.milan@cepsa.com

B. Demandada:

2. **ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L.** (“ES REYES” o la “Demandada”)

NIF: B-81521536.

C/ Delicias nº 2.

28945 – Fuenlabrada (Madrid).

Representada por:

D. Juan Carlos Tirado de la Chica.

Paseo de la Castellana nº 40 – 8ª Planta.

28086 – Madrid.

Email: tirado_juancarlos@hotmail.com

II. ÁRBITRO ÚNICO

3. **Ramón Peña González-Concheiro**

NIF: █████ 55.14 █████

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	3/45	

Plaza de las Salesas, 3 – 2º Dcha.
28004 - Madrid
Email: ramon.pgc@palacioyasociados.com

III. CONVENIO ARBITRAL

4. El convenio arbitral aplicable quedó recogido en la cláusula decimoctava del Contrato de Arrendamiento de Industria de Estación de Servicio de fecha 1 de marzo de 2020¹, que expresamente prevé:

“DECIMOCTAVA.- CONVENIO ARBITRAL.

Toda controversia que haya surgido o pueda surgir respecto del presente Contrato o de un acuerdo, se resolverá definitivamente, mediante arbitraje administrativo por la Corte Española de Arbitraje, de acuerdo con su Reglamento y Estatuto, a la que se encomienda la administración del arbitraje y, el nombramiento del árbitro o los árbitros”.

5. No se han producido en el seno del procedimiento impugnaciones relativas a la validez del convenio arbitral, ni sobre la competencia de este Árbitro para resolver la controversia mantenida por las Partes.

IV. PROCEDIMIENTO

6. De conformidad con lo dispuesto en el convenio arbitral, el procedimiento se ha desarrollado de acuerdo con el Estatuto y el Reglamento de la Corte Española de Arbitraje (en adelante, el “Reglamento” o “RCEA”); con sujeción, asimismo, a los principios esenciales de audiencia, contradicción e igualdad, que establece el artículo 24 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje (en adelante, “Ley de Arbitraje”). A continuación se facilita un resumen de los principales hitos del procedimiento.
7. CEPSA formuló su solicitud de arbitraje (en adelante, la “Solicitud”) contra ES REYES mediante escrito de 7 de junio de 2023. En dicho escrito, acompañado de los Documentos nºs 1 a 8, CEPSA cuantificó provisionalmente el arbitraje por cuantía indeterminada; y propuso que el mismo se tramitase por el procedimiento “rápido”, que se designase un único árbitro, que el idioma fuese el español, y que el lugar del arbitraje fuese el de la sede de la Corte Española de Arbitraje.
8. Mediante comunicación electrónica de 13 de junio de 2023 (A1), la Corte Española de Arbitraje (en adelante, “Corte Española” o “Corte”) acusó recibo de la Solicitud, aclarando que el Reglamento de aplicación al presente arbitraje era el que entró en vigor

¹ Documento nº 3 de la Solicitud.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	4/45	

el 1 de septiembre de 2022; y solicitando a CEPSA que, si ello fuera posible, propusiese una cuantía determinada del arbitraje.

9. El 15 de junio de 2023, CEPSA presentó un nuevo escrito complementario de su Solicitud, indicando que la cuantía del arbitraje debía ascender a la cantidad de 291.249 €, correspondiente al valor catastral de la estación de servicio objeto del arbitraje². Además, solicitó que el arbitraje se tramitase por el procedimiento abreviado, que se designase por la Corte un árbitro único, que el idioma del arbitraje fuese el español y que el lugar del mismo fuese la sede de la Corte Española de Arbitraje.
10. Mediante comunicación de 15 de junio de 2023 (A2), la Corte dio traslado de la Solicitud a ES REYES, concediéndole un plazo de 20 días para que, en los términos del artículo 7 del RCEA, presentase su escrito de contestación a la solicitud de arbitraje (en adelante, la “Respuesta a la solicitud”).
11. El 10 de julio de 2023, las entidades ES REYES y ÁREA REYES, S.L., presentaron un escrito de Respuesta a la solicitud -acompañado de los Documentos nºs 1 a 6-; oponiéndose a las pretensiones de la parte demandante y anunciando la eventual formulación de reconvencción contra CEPSA.
12. Mediante comunicación electrónica de 12 de julio de 2023 (A3), la Corte acuso recibo del escrito de Respuesta a la solicitud y anuncio de reconvencción, solicitando a ES REYES que se pronunciase sobre la propuesta de CEPSA acerca del número de árbitros, idioma y lugar del arbitraje. Asimismo, se invitó a la Demandada a efectuar una propuesta sobre la cuantía de la reconvencción, requiriéndola para que, en relación con su pretensión reconvenccional, abonase los derechos de admisión de la Corte.
13. El 21 de julio de 2023 ES REYES y ÁREA REYES, S.L. presentaron un nuevo escrito complementario del anterior³, mostrando su conformidad con la propuesta de la Demandante acerca del número de árbitros, idioma y lugar del arbitraje. En cuanto a la cuantía de la reconvencción, la Demandada manifestó no ser posible su determinación en ese momento y solicitó que, provisionalmente, se cuantificase como indeterminada por un valor base de 300.000 €. Junto con dicho escrito se acompañó el justificante del pago de los derechos de admisión de la reconvencción anunciada.
14. La Corte notificó a CEPSA el anuncio de reconvencción de ES REYES mediante comunicación electrónica de 27 de julio de 2023 (A4), concediendo a la Demandante un plazo de 10 días para presentar su respuesta preliminar al anuncio de reconvencción.
15. El 1 de septiembre de 2023, CEPSA dio respuesta al anuncio de reconvencción formulado por ES REYES solicitando a la Corte que acordase la inadmisión de las pretensiones de la reconvencción anunciada, por exceder del ámbito de aplicación del convenio arbitral y no tener relación directa con la demanda. Junto con dicho escrito se acompañó como

² CEPSA acompañó como Documento nº 1 de su escrito de 15 de junio de 2023 una certificación catastral descriptiva y gráfica, relativa al inmueble objeto de este Arbitraje.

³ Párrafo 11 de este Laudo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	5/45	

Documento nº 1, una copia del Contrato de Arrendamiento de Industria de la estación de servicio objeto del presente Arbitraje, de fecha 20 de septiembre de 2014.

16. Mediante comunicación electrónica de 7 de septiembre de 2023 (A5), la Corte acusó recibo del escrito de respuesta al anuncio de reconvencción de CEPSA y requirió a ES REYES para que aportase el escrito de nombramiento de su representante legal y para que motivase la relación o vinculación de la entidad ÁREA REYES, S.L. con el procedimiento y el alcance del convenio arbitral.
17. Dentro del plazo establecido al efecto mediante comunicación A5 de fecha 7 de septiembre de 2023, AREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L. y ÁREA REYES, S.L. presentaron un escrito de alegaciones manifestando que la relación o vinculación de ÁREA REYES, S.L. con el procedimiento deriva del “Contrato de Compraventa” de 7 de diciembre de 1987, suscrito entre la Compañía Arrendataria del Monopolio de Petróleos, S.A. (CAMPSA) y D. Candelas Fernández Alonso.
18. El 20 de septiembre de 2023, mediante comunicación electrónica (A7), la Corte comunicó a las Partes lo siguiente:

**“REVISIÓN PRIMA FACIE DE LA EXISTENCIA DE CONVENIO
ARBITRAL**

[...]

FUNDAMENTOS DE DERECHO

**I. REVISIÓN PRIMA FACIE DE LA EXISTENCIA DE
CONVENIO ARBITRAL**

[...]

**ii. De la aplicabilidad del convenio arbitral a la reconvencción
anunciada**

9. Si las pretensiones objeto del anuncio de reconvencción quedan o no dentro del alcance del convenio arbitral es una cuestión de fondo que excede de la valoración prima facie a la que se refiere el artículo 9 RCEA.

10. En consecuencia, sin perjuicio de la admisibilidad o el fundamento de las excepciones que pudieran oponerse, corresponderá al árbitro tomar la decisión sobre su propia competencia.

iii. De la intervención de un tercero

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	6/45	

11. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.1 RCEA, <<Antes de la constitución del tribunal arbitral, la Corte podrá, a petición de cualquiera de las partes o de un tercero y oídas todas ellas, admitir la intervención del tercero como parte en el arbitraje, si así lo consientes por escrito tanto el tercero como todas las partes o así lo permite el convenio arbitral, previa valoración motivada de su relación o vinculación con el procedimiento.
12. Teniendo en cuenta que (i) CEPSA se opone a la intervención de ÁREAS REYES, S.L. como parte en el arbitraje y que (ii) ÁREAS REYES, S.L. no es parte firmante del Contrato del que deriva la controversia, en cuya cláusula decimoctava se encuentra recogido el convenio arbitral, se rechaza la intervención de ÁREAS REYES, S.L. como parte en el procedimiento arbitral 658/23 [...]"

En atención a lo expuesto se adopta la siguiente:

RESOLUCIÓN

- I. Acordar la continuación del arbitraje 658/23 instado por CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A. contra AREAS Y ESTACIONES DE SERVICIOS REYES, S.L., ex artículo 9 a) RCEA.
- II. Rechazar la intervención de ÁREAS REYES, S.L. como parte en el procedimiento arbitral 658/23 instado por CEPSA COMERCIAL DE PETRÓLEO, S.A.U. ("CEPSA") CONTRA AREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L., ex artículo 20.1 RCEA".
19. El 21 de septiembre de 2023 la Corte remitió una nueva comunicación a las Partes (A8), confirmándoles que el lugar del arbitraje sería Madrid, el idioma el español y que el arbitraje sería de derecho siendo de aplicación la legislación común española. Asimismo, se decidió la resolución del arbitraje por un árbitro único, concediéndose a las Partes un plazo común de 15 días para nombrar de común acuerdo al árbitro del procedimiento, informando a las Partes que, transcurrido dicho plazo sin acuerdo, sería la Corte la que nombraría al árbitro único. Por último, la Corte fijó el importe de las provisiones de fondos que las Partes tendrían que consignar para la correcta tramitación tanto de la demanda principal como de la reconvencción anunciada por la parte Demandada; facilitando a las Partes un plazo común de 15 días para hacerlo.
20. El 9 de octubre de 2023, mediante comunicación electrónica (A9), la Corte de Arbitraje informó a las Partes que sólo CEPSA había consignado las provisiones de fondos solicitadas a las Partes; concediendo a las mismas un plazo de 30 días para que cualquiera de ella hiciese el pago de la provisión de fondos deudora.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	7/45	

21. El 15 de noviembre de 2023, la Corte dictó una Resolución (Comunicación A10), acordando asignar el importe íntegro de la provisión de fondos abonada por CEPSA a la demanda principal; rehusando la administración de la demanda reconvenional formulada por ES REYES.
22. Mediante comunicación de 15 de noviembre de 2023, la Corte comunicó a las Partes la lista simple de candidatos a árbitro único para que en el plazo de 10 días indicasen su orden de preferencia.
23. CEPSA comunicó su orden de preferencia a la lista de candidatos a árbitro único con fecha 23 de noviembre de 2023. Por su parte, ES REYES no mostró preferencia alguna por los candidatos propuestos mostrando así su conformidad con el nombramiento de cualquiera de ellos.
24. Mediante comunicación de 5 de diciembre de 2023, la Corte notificó a este Árbitro su designación como árbitro único en el presente procedimiento, habiendo confirmado este Árbitro su aceptación mediante escrito adjunto a su correo electrónico del día 7 del mismo mes.
25. El 12 de diciembre de 2023 la Corte remitió a las Partes un correo electrónico, adjuntando la Declaración de aceptación de su designación por el Árbitro único designado por la Corte, llamando la atención de la Partes sobre el régimen de recusación de árbitros previsto en el artículo 16 del Reglamento; e informando a las Partes de que se procedía a dar traslado al Árbitro único del expediente, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 28.1 del Reglamento. Ninguna de las Partes solicitó la recusación del Árbitro designado por la Corte.
26. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 del Reglamento, el Árbitro único remitió a las Partes el 19 de diciembre de 2023, los borradores del Acta Preliminar y del Calendario de las actuaciones, concediéndoles un plazo común hasta el posterior día 28 de diciembre de 2023, para que manifestasen su conformidad o realizasen las sugerencias de cambio que estimasen convenientes. Asimismo, se concedió a las Partes un plazo común de 2 días naturales para, en su caso, comunicar su interés en celebrar la conferencia telefónica a que se refiere el apartado 7 del artículo 60 del RCEA y facilitar su disponibilidad de agendas, al efecto de convocarles a la misma.
27. Mediante correo electrónico de 22 de diciembre de 2023, CEPSA mostró su conformidad con la propuesta de Acta Preliminar y Calendario de Actuaciones, proponiendo únicamente que en el cómputo de los plazos se excluyesen los días inhábiles. ES REYES no se pronunció sobre los borradores propuestos por este Árbitro.
28. El 8 de enero de 2024 se notificaron por este Árbitro el Acta Preliminar y la Primera Orden Procesal [OP1] que incorporaba el Calendario de las Actuaciones; aclarando este Árbitro que no cabía aprobar la propuesta de modificación formulada por la parte Demandante sobre el cómputo de los plazos, pues, a falta de acuerdo expreso, se debía estar a lo dispuesto en el Reglamento. Conforme a lo dispuesto en el Calendario aprobado,

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	8/45	

con la referida comunicación quedó abierto el plazo de formulación de la demanda, con vencimiento el 7 de febrero de 2024.

29. El 6 de febrero de 2024 la parte Demandante remitió su escrito de formulación de demanda (la “Demanda”), acompañado por los Documentos nºs 1 a 6⁴. Ese mismo día por este Árbitro se confirmó la correcta recepción del escrito de demanda y documentos adjuntos; declarando, asimismo, abierto el plazo para la presentación del escrito de contestación a la demanda, con vencimiento el día 8 de marzo de 2024.
30. El 8 de marzo de 2024, la parte Demandada remitió su escrito de contestación a la demanda (la “Contestación a la demanda”), acompañado de los Documentos nºs 1 a 6. El día 11 de marzo posterior, el Árbitro único acusó recibo de todo ello; declarando, asimismo, la apertura del plazo para que la Demandante formulase, en su caso, su propuesta de prueba adicional, con vencimiento el 18 de marzo de 2024.
31. El 13 de marzo de 2024, la Demandante presentó un escrito proponiendo como prueba adicional y con carácter subsidiario para el supuesto de que por el Árbitro único se acordase la práctica de la prueba propuesta por ES REYES consistente en que “*Se libre OFICIO al Ayuntamiento de Fuenlabrada a fin de que informe del procedimiento de expropiación forzosa en el que se encuentra la estación de servicio nº 33.708 [..]*”; que en referido Oficio se incluyese la siguiente pregunta para ser contestada por el Ayuntamiento de Fuenlabrada: “*¿Se ha iniciado algún expediente expropiatorio que afecte a la estación de servicios nº 33.708 sita en C/ Móstoles nº 1 Fuenlabrada (Madrid)*”. En dicho escrito de proposición de prueba adicional, la Demandante solicitó la inadmisión de la prueba solicitada por ES REYES mediante otrosí digo de su demanda, consistente en la remisión de un Oficio al Ayuntamiento de Fuenlabrada.
32. Mediante comunicación del Árbitro único de 14 de marzo de 2024 quedó abierto el plazo para la presentación por la Demandada, en su caso, de su escrito de proposición de prueba adicional; con vencimiento el 1 de abril de 2024. La Demandada no formuló solicitud alguna de práctica de prueba adicional.
33. El 4 de abril de 2024 el Árbitro único remitió a las Partes una comunicación solicitándoles su disponibilidad para celebrar una videoconferencia para aclaraciones de la Partes en relación con algunas de las pruebas propuestas. En particular, los puntos a tratar comunicados fueron:

“

1. *Sobre la justificación y necesidad de realizar el requerimiento y el oficio solicitados por Cepsa Comercial de Petróleo, S.A.U. mediante apartados (iv) y (v) del Otrosí Digo Primero del escrito de demanda.*

⁴ Con la demanda se acompañó un segundo documento numerado con el nº 6 -se entiendo por este Árbitro único que por despiste de la parte-, que se trataba del justificante del pago de la provisión de fondos solicitada por la Corte a CEPSA.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	9/45



2. *Sobre la justificación y necesidad de realizar el oficio al Ayuntamiento de Fuenlabrada en los términos solicitados por Áreas y Estaciones de Servicios Reyes, S.L. mediante Otrosí Digo Primero del escrito de contestación a la demanda.*
 3. *Sobre la posibilidad de resolver la controversia sobre la sola base de los documentos y restante prueba aportada por las partes, sin necesidad de celebración de una audiencia para práctica de prueba (RCEA, Arts. 38.1 y 60.10)”.*
34. Tras facilitar las Partes su disponibilidad mediante sendos correos electrónicos de 4 y 8 de abril de 2024, finalmente la videoconferencia fue convocada para su celebración el 18 de abril de 2024 a las 17 horas; facilitándose a las Partes el *link* de acceso a la reunión programada a través de la Plataforma Zoom, mediante correo electrónico de 9 de abril de 2024.
35. El día 18 de abril de 2024 las Partes y el Árbitro único mantuvieron la videoconferencia previamente convocada, en la que se trataron los asuntos que se indicarán a continuación y sobre los que el árbitro consultó a las Partes⁵. En particular, se comentaron las siguientes cuestiones del orden del día anunciado en la convocatoria de la videoconferencia:

“6

- a) *Sobre la justificación y necesidad de realizar tanto el oficio a la compañía EXOLUM CORPORATION, S.A. como el requerimiento a ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L. La Demandante aclaró que la información que se podía obtener a través de ambos medios de prueba propuestos era coincidente y que, con respecto al oficio a la compañía EXOLUM CORPORATION, S.A. podía darse el caso de que no reflejase la totalidad de los suministros recibidos por ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L., pues existen en el mercado otras compañías de distribución de carburantes que podrían haber suministrado a la Demandada. En respuesta a las aclaraciones solicitadas por el Árbitro Único, la representante de la Demandante indicó que si se admitía el requerimiento a la Demandada sería suficiente y que el oficio a EXOLUM CORPORATION, S.A. sería subsidiario. La Demandada indicó que no tenía nada que objetar y que dejaba la decisión sobre esta cuestión de la prueba solicitada por la Demandante, al criterio del Árbitro Único.*
- b) *Sobre la justificación y necesidad de realizar el oficio al Ayuntamiento de Fuenlabrada, solicitado por Áreas y Estaciones de Servicio Reyes, S.L. La Demandada aclaró que su finalidad era determinar la existencia de un interés subyacente por parte de Cepsa Comercial Petróleo S.A.U de no renovar el contrato de arrendamiento de la gasolinera bajo el paraguas del vencimiento, a los efectos de quedarse*

⁵ Previa autorización de las Partes, la videoconferencia celebrada el día 18 de abril de 2024 fue grabada y el archivo audiovisual fue subido a la Plataforma junto con la OP2 (Ver párrafo 36 de este Laudo).

⁶ Transcripción del párrafo 6 de la OP2, a la que este Árbitro se refiere en el párrafo 36 de este Laudo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	10/45



la totalidad de la indemnización que pudiera corresponder como consecuencia del proceso de expropiación de la gasolinera. La Demandante sostuvo que el objeto del procedimiento es el contrato de arrendamiento y su duración; y que es totalmente ajena a este procedimiento la existencia o no de un procedimiento de expropiación de la gasolinera, así como las motivaciones o intenciones de la Demandante para no desear la renovación del contrato de arrendamiento.

c) Sobre la posibilidad de resolver la controversia sobre la sola base de los documentos y restante prueba aportada por las partes, sin necesidad de celebración de una audiencia para práctica de prueba (RCEA, Arts. 38.1 y 60.10). Ambas partes mostraron su conformidad, acordándose viva voce la tramitación por escrito del procedimiento y la fijación de un plazo común de 15 días para el trámite de conclusiones escritas, a contar desde que se diligenciase la prueba documental propuesta por las Partes”.

36. El 22 de abril de 2024 fue dictada la Orden Procesal nº 2 [OP2], que fue notificada a las Partes mediante correo electrónico de la misma fecha. En los Fundamentos de Derecho de la OP 2 se dispuso lo siguiente:

“

7. *El artículo 37.3 del Reglamento establece que corresponde a los árbitros decidir, mediante orden procesal, sobre la admisión, pertinencia y utilidad de las pruebas propuestas por las partes.*

8. *En cuanto a la prueba propuesta por la parte Demandante, se acuerda lo siguiente:*

a) *Se va a admitir toda la documental propuesta en los apartados (i), (ii) y (iii) del otrosí digo primero del escrito de demanda, por guardar relación todos ellos con el objeto del procedimiento y ser potencialmente útiles para su resolución.*

b) *Se va a admitir asimismo el requerimiento a Áreas y Estaciones de Servicio Reyes, S.L. (propuesta mediante numeral (iv) del otrosí digo primero del escrito de demanda), por entender este Árbitro que la prueba solicitada puede resultar eventualmente sustancial para el caso de que sea estimada la pretensión indemnizatoria solicitada por la Demandante.*

c) *Se inadmite la prueba propuesta como numeral (v) del otrosí digo primero del escrito de demanda, consistente en el oficio a la compañía Exolum Corporation, S.A., por haber indicado la Demandante durante la videoconferencia celebrada el pasado día 18 de abril su carácter subsidiario y para el caso de inadmisión del requerimiento a la Demandada -que no es el caso-; y porque conforme a las explicaciones facilitadas por la*

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	11/45	

proponente, la información que se pudiera obtener a través de esta prueba podría no ser concluyente por resultar incompleta, al existir más compañías en el mercado que podrían haber suministrado a la Demandada.

d) En cuanto a la prueba solicitada mediante escrito de 13 de marzo de 2024, de solicitud de prueba adicional, se inadmite dado su carácter subsidiario para el caso de que se admitiese el oficio solicitado por la Demandada; pues dicho oficio al Ayuntamiento de Fuenlabrada se va a inadmitir por las razones que se indican a continuación.

9. Con respecto a la prueba propuesta por la parte Demandada, se acuerda lo siguiente:

a) Se admite toda la documental acompañada junto con el escrito de contestación a la demanda, Documentos números 1 a 6, citados en el otrosí digo primero del referido escrito.

b) En cuanto a la solicitud para que se libre oficio al Ayuntamiento de Fuenlabrada para que informe sobre el procedimiento de expropiación forzosa en el que se encuentra la estación de servicio, la misma debe ser inadmitida porque la respuesta que pudiera facilitar el referido Ayuntamiento sobre la existencia de un eventual procedimiento de expropiación forzosa, ninguna luz aportará para la resolución de las pretensiones de las Partes en este procedimiento que, conforme a lo indicado en el apartado F. del Acta Preliminar y a lo que resulta de los escritos rectores de las Partes, tienen que ver únicamente con la eventual terminación o vigencia del contrato de arrendamiento de industria de la estación de servicio, y las consecuencias que pudieran derivar de todo ello en relación con la posesión de inmueble y la indemnización solicitada por la Demandante.

10. El artículo 60.10 del Reglamento establece que, previa audiencia a las partes, la controversia podrá resolverse sobre la base de la documental aportada por las partes; y el artículo 42.1 del mismo texto establece que, si el procedimiento fuera solo escrito y, recibido el último trámite escrito de parte, los árbitros solicitarán a las partes que, en el plazo de 15 días, presenten por escrito y de forma simultánea sus escritos de conclusiones.

11. Como se ha indicado previamente, en la videoconferencia celebrada el pasado día 18 de abril de 2024, las Partes mostraron su conformidad con la tramitación por escrito del procedimiento y con la fijación de un plazo común para conclusiones escritas de 15 días. En consecuencia, se acuerda la tramitación por escrito del procedimiento sin necesidad de celebración de la audiencia para práctica de prueba; y la fijación de un plazo común de 15 días para

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	12/45	

presentar los escritos de conclusiones, una vez sea diligenciado el requerimiento de documentación a la Demandada.

12. De conformidad con lo que dispone el artículo 28 del Reglamento de la Corte la presente Segunda Orden Procesal (OP2) se ha dictado observando los principios de audiencia, igualdad de las partes y contradicción y dando a cada una de ellas suficiente oportunidad de hacer valer sus derechos.
En virtud de todo ello, este Árbitro según su leal saber y entender,

RESUELVE:

13. Declarar la admisión toda la prueba documental propuesta por la Demandante en los apartados (i), (ii) y (iii) del otrosí digo primero del escrito de demanda.
14. Declarar la utilidad y pertinencia del requerimiento a Áreas y Estaciones de Servicio Reyes, S.L. (propuesto mediante numeral (iv) del otrosí digo primero del escrito de demanda), por lo que se acuerda:

Requerir a Áreas y Estaciones de Servicio Reyes, S.L. a través de su representante en el presente procedimiento, para que en el plazo de 15 días (no más tarde del día 7 de mayo de 2024) se facilite por el representante legal de la Demandada una certificación que incluya una copia del Libro de Tanques de la estación de servicio n° 33.708, correspondiente a los años 2023 y 2024.

15. Declarar la inadmisión de la prueba propuesta como numeral (v) del otrosí digo primero del escrito de demanda, consistente en el oficio a la compañía Exolum Corporation, S.A.
16. Declarar la admisión de toda la prueba documental acompañada con el escrito de contestación a la demanda como Documentos números 1 a 6.
17. Declarar la inadmisión de la prueba solicitada por la Demandada para que se libre oficio al Ayuntamiento de Fuenlabrada para que informe sobre el procedimiento de expropiación forzosa en el que se encuentra la estación de servicio; y, en coherencia con dicha decisión, declarar también la inadmisión de la prueba adicional propuesta con carácter subsidiario por la Demandante mediante escrito de proposición de prueba adicional de 13 de marzo de 2024.
18. Acordar que la tramitación del procedimiento sea totalmente por escrito, por lo que las Partes dispondrán de un plazo común de 15 días para presentar sus respectivos escritos de conclusiones, incluyendo en

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	13/45	

los mismos el listado de los gastos razonables incurridos en su defensa, con el justificante de los mismos.

19. Dicho plazo común de 15 días será abierto por el Árbitro único mediante comunicación a las Partes, una vez sea diligenciado el requerimiento de documentación a la Demandada”.

37. Mediante correo electrónico de 10 de mayo de 2024, el Árbitro único concedió a las Partes un plazo común de 15 días para presentar sus escritos de Conclusiones, así como el listado de gastos razonables incurridos en su defensa y el justificante de los mismos.
38. En dicha comunicación, se concedió a la Demandada un plazo adicional hasta el 14 de mayo de 2024, para aportar la documentación requerida en la Orden Procesal Segunda (párrafo 14 de la misma); indicándose por el Árbitro único que, en caso de que no fuese presentada la documentación en el plazo adicional y, dado que la Parte Demandada no negó que la prueba requerida estuviera en su poder o bajo su control, se interpretaría por el mismo, que la Parte Demandada rehusaba injustificadamente presentarla. Transcurrido el plazo concedido, no se presentó por la Demandada la prueba documental objeto del requerimiento efectuado por este Árbitro, ni se facilitó explicación alguna al respecto del incumplimiento.
39. Mediante correo electrónico de 23 de mayo de 2024, la Parte Demandante remitió su escrito de conclusiones, que incluía el listado de gastos razonables incurridos en su defensa por importe conjunto de 31.491,93 €. Se acompañaron a dicho escrito, en bloque, como Documento nº 1, los justificantes de las transferencias efectuadas por la Demandante a la Corte.
40. El 28 de mayo de 2024, el Árbitro único comunicó a las Partes que únicamente la Parte Demandante había remitido su escrito de conclusiones, con el listado de gastos razonables incurridos por dicha Parte y los justificantes de los mismos; y procedió a dar traslado de todo ello a la Parte Demandada
41. En dicha comunicación se acordó el cierre de la instrucción, al considerar el Árbitro único que las partes habían tenido la oportunidad de hacer valer sus derechos.
42. Este Laudo es dictado dentro del plazo de 3 meses a contar desde la presentación de los escritos de conclusiones.

V. PRETENSIONES DE LAS PARTES

A. De la Parte Demandante:

43. En su escrito de demanda CEPESA formuló las siguientes peticiones:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	14/45	

“1.- se declare resuelto el Contrato de Arrendamiento de industria de estación de servicio propiedad de **CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U.** de fecha 1 de marzo de 2020 relativo a la estación de servicio nº 33.708, por cumplimiento de su término contractual.

2.- se condene a la mercantil **ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIOS REYES, S.L.**, a entregar a mi mandante la posesión de la estación de servicio nº 33.708 con todas las instalaciones y útiles que fueron objeto del contrato de arrendamiento, y

3.- se condene a la mercantil **ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIOS REYES, S.L.**, a abonar los daños y perjuicios que la no entrega de la posesión de la estación de servicios nº 33.708 desde el 4 de abril de 2023, está ocasionando a mi mandante de conformidad con lo solicitado en la presente demanda, así como al pago de las costas devengadas durante la tramitación del procedimiento arbitral”.

44. En su escrito de conclusiones la Parte Demandante formuló el siguiente *petitum*:

“[...] proceda a dictar *Laudo estimatorio* de las pretensiones de **CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U.** declarando resuelto en Contrato de Arrendamiento de industria de estación de servicio propiedad de **CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U.** de fecha 1 de marzo de 2020 relativo a la estación de servicio nº 33.708, por cumplimiento de su término contractual, y condenando a **ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L.**, a entregar a mi mandante la posesión de la estación de servicio nº 33.708 con todas sus instalaciones y útiles que fueron objeto del contrato de arrendamiento, y a abonar los daños y perjuicios que la no entrega de la posesión de la estación de servicio nº 33.708 desde el 4 de abril de 2023 hasta la recuperación de la posesión de la estación de servicio nº 33.708 está ocasionando a de [sic] **CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U.**, todo ello con imposición de las costas devengadas a la parte demandada”.

B. De la Parte Demandada:

45. ES REYES incluyó el siguiente suplico en su escrito de contestación a la demanda:

“[...] Que teniendo por presentado este escrito con sus copias y documentos, se sirva admitirlo y tenga por formalizada **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA ARBITRAL** en nombre de **ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L.**, y, previos los demás trámites, en su día se dicte *Laudo Arbitral* por el que, desestimando la demanda arbitral de **CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U.** con imposición de costas devengadas durante la tramitación del procedimiento arbitral.”.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	15/45	

46. La Parte Demandada no presentó escrito de conclusiones.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

47. A fin de realizar un análisis ordenado que permita un mejor entendimiento de la motivación del presente Laudo, se procede al desarrollo de su *ratio decidendi* a través de los siguientes epígrafes diferenciados: **A) La relación jurídica subyacente, B) Los hechos probados que guardan relación con las pretensiones de las Partes y, C) La resolución de las cuestiones de fondo.**

A) LA RELACIÓN JURÍDICA SUBYACENTE .

48. El negocio jurídico del que deriva el presente arbitraje es el Contrato de Arrendamiento de industria de la estación de servicio nº 33.708 (en adelante, la “Estación de Servicio”), suscrito el 1 de marzo de 2020 entre CEPSA -Arrendador- y ES REYES -Arrendatario-, (en adelante, el “Contrato”).

49. Resultan de interés para el análisis de las pretensiones de las Partes, las siguientes cláusulas del Contrato:

a. La Cláusula Segunda sobre la *Duración*, expresamente recoge la siguiente formulación:

“La eficacia de este Contrato se inició con la fecha de su firma, y se extenderá por un plazo de UN (1) AÑO desde esa fecha.

Este Contrato se prorrogará por un año, automáticamente, hasta un máximo de dos prórrogas anuales, salvo que el ARRENDADOR manifieste por escrito, con un mes de antelación como mínimo a la fecha de finalización de la vigencia inicial del Contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su intención de no prorrogarlo.

En caso de que el ARRENDADOR comunicase su intención de no prorrogar el Contrato, el ARRENDATARIO se obliga a entregar al ARRENDADOR la Estación de Servicio objeto de este arrendamiento, y demás actividades complementarias, sin necesidad de ser previamente requerido para ello, antes de las 12.00 horas del día siguiente a la fecha en que finalice la vigencia del Contrato”.

b. La Cláusula Tercera, sobre la *Renta*, establece los siguientes acuerdos:

⁷ Documento nº 3 de la Solicitud.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	16/45	

“El **ARRENDATARIO** abonará al **ARRENDADOR**, en concepto de renta por este arrendamiento, lo siguiente:

- La cantidad fija anual de SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (6.732,00.-€/año), impuestos no incluidos, pagadera en 12 mensualidades, a razón de QUINIENTOS SESENTA Y UN EUROS (561,00.-€/MES), impuestos no incluidos, cada una. El pago de la renta se efectuará por mensualidades anticipadas, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, mediante recibo domiciliado negociable, en la cuenta bancaria designada al efecto por el **ARRENDATARIO**.
- Adicionalmente, la cantidad de CUATRO EUROS POR CADA METRO CÚBICO (4.-€/m³), impuestos no incluidos, de los combustibles y carburantes entregados en la Estación de Servicio por el **ARRENDADOR** o la entidad que ésta designe. El pago de esta cantidad se efectuará por mensualidades naturales vencidas, antes del día 25 del mes siguiente, en base a las cifras mensuales de los combustibles y carburantes entregados en la Estación de Servicio, mediante recibo domiciliado negociable, en la cuenta bancaria designada al efecto por el **ARRENDATARIO**.

[...]

En caso de retraso en el pago de esta renta, la suma adeudada devengará, día a día y de modo automático, intereses de demora, calculados sobre el interés legal del dinero vigente el día del devengo incrementado en dos puntos porcentuales.

Tanto la cantidad fija como la variable serán revisadas al término de cada año natural, a partir de la fecha de firma del presente Contrato, aplicando a la cantidad correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada anualmente por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo que cada año publica el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya”.

- c. La cláusula Undécima, sobre la Extinción del Contrato, incluye la siguiente estipulación de interés para la resolución del presente arbitraje:

“Son causas de extinción de este Contrato:

- a) La expiración del plazo estipulado, o de sus prórrogas”.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	17/45	

B) LOS HECHOS PROBADOS QUE GUARDAN RELACIÓN CON LAS PRETENSIONES DE LAS PARTES Y SOBRE LOS QUE LAS PARTES NO HAN CONTENDIDO.

50. El 26 de marzo de 1992, mediante escritura de escisión parcial de patrimonio, constitución de sociedades anónimas beneficiarias y reducción de capital otorgada por la sociedad Compañía Arrendataria del Monopolio de Petróleos, S.A (en adelante, “CAMPSA”)⁸, CEPSA adquirió la propiedad de la estación de servicio 33.708⁹.
51. En dicha escritura pública de escisión parcial consta que en el momento de producirse la adquisición de la propiedad de la estación de servicio 33.708 por parte de CEPSA, la misma se encontraba arrendada por la sociedad FUENOIL, S.L., en virtud de contrato de arrendamiento de industria de 10 de marzo de 1988¹⁰, con una duración de 25 años; en cuyos derechos y obligaciones se había subrogado conforme obra indicado en el contrato de 1 de agosto de 1989¹¹.
52. Posteriormente, se celebró un nuevo contrato de arrendamiento de industria entre CEPSA y ES REYES, relativo a la misma estación de servicio, de fecha 20 de septiembre de 2014¹².
53. Asimismo, el 1 de marzo de 2020, se celebró el Contrato objeto del presente arbitraje, de 1 de marzo de 2020¹³.

C) LA RESOLUCIÓN DE LAS CUESTIONES DE FONDO

54. Teniendo en cuenta los escritos rectores de las Partes, sus pretensiones y los antecedentes expuestos en los epígrafes A) y B) anteriores, este Árbitro considera que las cuestiones sustantivas a resolver en el presente arbitraje, son las siguientes:
 - i. Si procede declarar la resolución del Contrato de arrendamiento de industria celebrado el 1 de marzo de 2020 entre CEPSA y ES REYES, por cumplimiento de su término contractual.
 - ii. Si procede condenar a ES REYES a entregar a CEPSA la posesión de la estación de servicio nº 33.708, con todas su instalaciones y útiles que fueron objeto del Contrato de arrendamiento de industria.

⁸ Documento nº 2 de la Solicitud.

⁹ La titularidad de la CAMPSA sobre la estación de servicio deriva del contrato privado de compraventa de la misma firmado entre D. Candelas Fernández Alonso -como vendedor- y CAMPSA -como compradora-, celebrado el 7 de diciembre de 1987 (Documento nº 1 de la Respuesta); y la escritura pública de compraventa de 10 de marzo de 1988 (Documento nº 2 de la Respuesta).

¹⁰ Documento nº 1 de la Demanda y nº 3 de la Respuesta.

¹¹ Documento nº 2 de la Demanda.

¹² Documento nº 1 del escrito de respuesta preliminar al anuncio de reconvencción presentado por ES REYES.

¹³ Documento nº 3 de la Solicitud.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	18/45	

- iii. Si procede condenar a ES REYES al pago de los daños y perjuicio causados por la no devolución de la posesión de la estación de servicio nº 33.708 desde el 4 de abril de 2023 y, en su caso, cuantificación de los mismos.
 - iv. Las costas del procedimiento arbitral.
55. A continuación se analizan por el Árbitro único todas las cuestiones planteadas por las Partes y sobre las que han contendido a lo largo del presente procedimiento arbitral.
- i. **Si procede declarar la resolución del Contrato de arrendamiento de industria celebrado el 1 de marzo de 2020 entre CEPSA y ES REYES, por cumplimiento de su término contractual.**
 - a) Los argumentos de la Parte Demandante.
 - 56. La Demandante sostiene en su escrito de Demanda que, de conformidad con lo previsto en la cláusula undécima del Contrato, la terminación del mismo debía producirse por “*la expiración del plazo estipulado, o de sus prórrogas*”; sosteniendo, asimismo, que el plazo estipulado vencía el 1 de marzo de 2021 y que, habiéndose pactado un máximo de dos prórrogas anuales, la expiración del Contrato “*se ha producido con fecha 1 de marzo de 2023*”¹⁴.
 - 57. En su escrito de Conclusiones¹⁵, CEPSA afirma que en la cláusula segunda del Contrato se pactó que, antes de las 12 horas del día siguiente de vencer la duración inicial o cualquiera de sus prórrogas, ES REYES se obligaba a entregar a CEPSA CP la estación de servicio nº 33.708 y demás actividades complementarias.
 - 58. CEPSA considera que la literalidad de la cláusula undécima del Contrato es clara y no admite controversia o diversidad de significaciones -por remisión al artículo 1281 del Código Civil-; y que el principio de la autonomía de la voluntad del artículo 1255 del mismo texto sustantivo permite a las partes acordar a la medida de sus necesidades, sin tener que sujetarse al contenido típico de los contratos contemplados por la ley¹⁶.
 - 59. La Demandante reconoce que vencido el término contractual, se inició una negociación con ES REYES para la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento de industria de la estación de servicio, afirmando que las Partes no llegaron a un nuevo acuerdo, razón por la que, el 13 de marzo de 2023, se remitió un burofax a ES REYES¹⁷, comunicándole la intención de CEPSA de no continuar con el Contrato y que se tenía el mismo por vencido con fecha 3 de abril de 2023¹⁸.

¹⁴ Hecho Quinto de la Demanda, página 7.

¹⁵ Página 4 del escrito de Conclusiones de CEPSA.

¹⁶ Fundamento Jurídico de Fondo B) de la Demanda, página 15.

¹⁷ Documento nº 4 de la Solicitud.

¹⁸ Hecho Cuarto de la Demanda, página 5.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	19/45	

60. A juicio de la Demandante, dichas negociaciones que la Parte sostiene que se iniciaron antes del vencimiento previsto del Contrato, vendrían a reforzar su argumento, pues, a su entender, dichas negociaciones “no se hubieran iniciado si la vigencia del Contrato no fuera a finalizar”; considerando que las Partes deben estar a sus actos propios¹⁹.
61. Por último, sostiene que, a fin de que no se pueda entender que procede en el presente caso la tácita reconducción prevista en el artículo 1566 del Código Civil, por su parte se remitió un burofax a ES REYES el 13 de marzo de 2023²⁰ -que consta efectivamente notificado en esa fecha-, comunicándole la terminación del Contrato con fecha 3 de abril de 2023, e informándole de que CEPSA se personaría en la estación de servicio el posterior día 4 de abril de 2023, a las 9 horas, para tomar posesión de la estación de servicio²¹.
62. Como complemento de lo anterior, destaca que los burofaxes remitidos por su parte a ES REYES²², así como el acta notarial de presencia de 4 de abril de 2023²³, acreditan que “la permanencia de la arrendataria en la explotación de la industria se ha producido sin consentimiento de la arrendadora y en contra de su voluntad expresa”; añadiendo que, a dichos efectos, en modo alguno podría entenderse la existencia de la tácita reconducción en el presente caso porque CEPSA haya atendido los pedidos de combustible de ES REYES, toda vez que, “desde el primer momento, se ha aclarado que esos suministros se iban a atender para atender las necesidades de los clientes de la estación de servicio y minimizar los daños y perjuicios que la no entrega de la posesión de la misma” le estaba ocasionando a la Demandante.
63. Añade, a mayor abundamiento, que a fin de que no se pueda entender que existió tácita reconducción del Contrato, CEPSA cesó de facturar la renta pactada en la cláusula tercera del Contrato con efectos desde el 3 de abril de 2023²⁴.
64. Finalmente, en su escrito de Conclusiones²⁵, CEPSA sostiene haber probado que ES REYES carece de título para mantenerse en la posesión de la estación de servicio y que dicha posesión se está produciendo sin su consentimiento, por lo que solicita que en el presente arbitraje de decrete la resolución del Contrato por cumplimiento del término contractual.

b) Los argumentos de la Parte Demandada.

65. La Demandada reconoce la suscripción del Contrato y sostiene que, además del mismo, deben tenerse en cuenta por el Árbitro único el título de adquisición de la estación de

¹⁹ Fundamento Jurídico de Fondo B) de la Demanda, página 17.

²⁰ Documento nº 4 de la Solicitud.

²¹ Fundamento Jurídico de Fondo B) de la Demanda, página 18.

²² Documentos nºs 4 y 6 de la Solicitud.

²³ Documento nº 3 de la Demanda.

²⁴ Hecho Quinto de la Demanda, página 8; y Documento nº 5 de la Demanda.

²⁵ Página 7.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	20/45	

servicio por parte de D. Candelas Fernández Alonso²⁶ y los sucesivos contratos de arrendamiento de industria de los que, según afirma, el Contrato objeto de las presentes actuaciones trae su causa²⁷.

66. Cita la Demandada específicamente la cláusula adicional del contrato privado de compraventa de la estación de servicio de 7 de diciembre de 1987, cuya redacción es la siguiente²⁸:

“Si por causas ajenas a la voluntad de las partes, la E. de S. objeto del presente contrato tuviera que levantarse o trasladarse, se pacta expresamente que la posible indemnización a percibir se aplicaría íntegramente a la realización de la nueva Estación de Servicio.

Si CAMPSA tuviera que hacer una nueva reinversión para construir la nueva Estación de Servicio, la renta del contrato de arrendamiento de industria se incrementaría en el 0,7% mensual de dicha cantidad”.

67. En cuanto al contrato de arrendamiento de industria de 10 de marzo de 1988²⁹, la Demandada sostiene que establece una duración de 25 años prorrogables por iguales períodos de 25 años, por lo que, según afirma, en la actualidad la explotación de la estación de servicio estaría cedida a la sociedad ÁREAS REYES, S.L. hasta el año 2038 o 2039³⁰.
68. En lo que afecta al contrato de arrendamiento de industria de 20 de septiembre de 2014³¹, la Demandada sostiene que “*está subsumido dentro del marco de las relaciones contractuales del CONTRATO DE COMPRAVENTA de 7 de diciembre de 1987*”, por lo que, según afirma, no puede “*dirimirse al margen y mucho menos en contradicción con el de compraventa de 7 de diciembre de 1987 entre CAMPSA (ahora CEPSA) y D. Candelas (ahora Áreas Reyes, S.L.)*”; añadiendo que el Laudo que se dictase podría ser declarado nulo en la jurisdicción ordinaria, para el caso de contravenir el contrato previo que actúa de marco de compraventa que, a juicio de la Demandada, sigue plenamente vigente³².
69. La Demandada también sostiene que la estación de servicio 33.708 se encuentra sumida en un proceso de expropiación forzosa ante el Ayuntamiento de Fuenlabrada³³ y que, a su entender, ES REYES tendría derecho a la indemnización prevista en el artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954³⁴.

²⁶ Contrato privado de compraventa de 7 de diciembre de 1987, acompañado como Documento nº 1 de la Respuesta.

²⁷ Hecho Tercero de la Contestación, páginas 1, 2 y 3.

²⁸ Hecho Cuarto de la Contestación, página 3.

²⁹ Documento nº 1 de la Demanda y Documento nº 3 de la Respuesta.

³⁰ Hecho Cuarto de la Contestación, página 3.

³¹ Teniendo en cuenta el contexto, parece que la cita por parte de ES REYES del contrato de arrendamiento de industria de 20 de septiembre de 2014 es errónea y que, realmente, se estaría refiriendo al contrato de arrendamiento de industria de 1 de marzo de 2020, objeto del presente arbitraje.

³² Hecho Quinto de la Contestación, página 3.

³³ Documento nº 5 de la Contestación.

³⁴ Hecho Sexto de la Contestación, página 4.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	21/45	

70. Por último, afirma que el contenido y alcance de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante, “TJUE”) de 20 de abril de 2023³⁵ “*es esencial en el devenir de los contratos y relaciones con la Operadora y reclamar en este caso frente a Compañía Arrendataria del Monopolio de Petróleos, s.a. (Campsa, S.A.) o sus sucesoras como CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U.*”³⁶.

c) La decisión arbitral.

71. Resulta necesario precisar, como cuestión aclaratoria y de contexto, que a juicio del Árbitro único no resulta posible que el presente arbitraje se extienda a la revisión global de los contratos de compraventa³⁷ y arrendamiento de industria³⁸ que se citan por la Demandada, por tratarse de contratos que, aunque *prima facie* podrían guardar algún tipo de conexión fáctica con el presente caso, fueron firmados por partes distintas a las que integran la relación jurídico procesal en el presente arbitraje y, especialmente, porque los mismos no contienen un convenio arbitral que permita a este Árbitro entrar a valorar las cuestiones que se suscitan por la Demandada³⁹, ni siquiera de forma tangencial o ancilar, al carecer de competencia alguna para ello.
72. A mayor abundamiento cabe recordar que por parte de ES REYES se anunció en su escrito de Respuesta a la solicitud que se formularía reconvenición por su parte para que se reconociesen sus derechos y los de la sociedad ES REYES, S.L., en virtud de los contratos de compraventa de 7 de diciembre de 1987 y de arrendamiento de industria de 10 de marzo de 1988; pero la Corte rechazó la intervención de AREAS REYES, S.L. como parte en el presente arbitraje -conforme obra recogido en la Resolución de 20 de septiembre de 2023 (A7); y rehusó finalmente la administración de la Demanda Reconvenicional formulada por ES REYES, por las razones expuestas en la Resolución de 15 de noviembre de 2023 (A10).
73. Atendiendo a lo expuesto, cabe concluir que el negocio jurídico sobre el que este Árbitro se debe pronunciar es exclusivamente el Contrato de arrendamiento de industria de 1 de marzo de 2020; todo ello sin perjuicio de que, cuando resulte conveniente y útil para la formación de su juicio crítico, y con la única finalidad de interpretar dicha relación contractual -si fuere necesario-, este Árbitro pueda acudir a los contratos que constituyen el antecedente del Contrato⁴⁰.

³⁵ Documento nº 6 de la Contestación.

³⁶ Hecho Séptimo de la Contestación, páginas 4 y 5.

³⁷ Contrato privado de compraventa firmado entre D. Candelas Fernández Alonso -como vendedor- y CAMPSA - como compradora-, celebrado el 7 de diciembre de 1987 (Documento nº 1 de la Respuesta); y escritura pública de compraventa de 10 de marzo de 1988 (Documento nº 2 de la Respuesta).

³⁸ Documento nº 1 de la Demanda y nº 3 de la Respuesta.

³⁹ Vigencia y efectos del contrato de compraventa de 7 de diciembre de 1987 y del contrato de arrendamiento de industria de 10 de marzo de 1988.

⁴⁰ Artículo 1282 del Código Civil.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	22/45	

74. Comenzando con el análisis de la cuestión controvertida, resulta necesario precisar que ambas Partes han reconocido la existencia del Contrato de arrendamiento de industria de 1 de marzo de 2020, cuya naturaleza jurídica no ha sido discutida. Esto determina que este Árbitro deba atenerse, en cuanto a la interpretación sobre su validez, efectos y terminación, a la normativa civil común -el Código Civil-; y, en particular, a las propias convenciones contractuales -en virtud del principio de libertad de contratación del artículo 1255 del Código Civil-, que habrán de ser interpretadas a la luz de las normas interpretativas recogidas en los artículos 1281 a 1289 del Código Civil.

75. A tal efecto, se puede comprobar que en la cláusula segunda del Contrato, sobre la duración del mismo, expresamente se establece la siguiente convención:

“La eficacia de este Contrato se inicia con la fecha de su firma, y se extenderá por un plazo de UN (1) AÑO desde esa fecha.

Este Contrato se prorrogará por un año, automáticamente, hasta un máximo de dos prórrogas anuales, salvo que el ARRENDADOR manifieste por escrito, con un mes de antelación como mínimo a la fecha de finalización de la vigencia inicial del Contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su intención de no prorrogarlo”.

76. Se trata de una redacción sencilla y clara que, a juicio del Árbitro único no presenta duda alguna sobre cuál fue la intención de los contratantes; esto es, acordar que la duración del Contrato fuese de un año, con la posibilidad de activación de hasta un máximo dos prórrogas anuales, salvo manifestación en contrario de la arrendadora.

77. En cuanto a la extinción del Contrato, la cláusula undécima del mismo, apartado a), recoge expresamente que será causa de extinción: *“La expiración del plazo estipulado, o de sus prórrogas”*. Cláusula igualmente sencilla y sin complejidad estructural alguna, que no permite dudar sobre cuál fue la intención de los contratantes al respecto, debiéndose estar a la literalidad de la misma⁴¹; pues, tal y como se afirma por el Tribunal Supremo en su jurisprudencia reiterada y constante⁴², la aplicación de la regla de interpretación contenida en el párrafo primero del artículo 1281 del Código Civil -sobre el sentido literal- excluye la de las restantes reglas interpretativas contenidas en los artículos 1281, párrafo primero a 1289 del mismo cuerpo normativo.

78. Cabe concluir, teniendo en cuenta las previsiones contractuales transcritas y que el Contrato es de fecha 1 de marzo de 2020, que la primera anualidad de obligado cumplimiento del mismo terminaría el 1 de marzo de 2021⁴³, y que las dos prórrogas anuales previstas, expiraban el 1 de marzo de 2022 y el 1 de marzo de 2023, respectivamente.

⁴¹ Artículo 1281, párrafo primero del Código Civil.

⁴² Sirva de botón de muestra la Sentencia del Alto Tribunal nº 807/1996, de 15 de octubre [FD 2º].

⁴³ Artículo 5.1 del Código Civil.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	23/45	

79. Esto es, el Contrato quedó extinguido por el transcurso de su término el 1 de marzo de 2023, fecha de expiración de la segunda prórroga anual prevista en la cláusula segunda del contrato. Así se recoge en la cláusula 11 del Contrato -parcialmente transcrita anteriormente⁴⁴- y en la normativa de referencia, artículos 1565 y 1569 del Código Civil, que establecen que el arrendamiento hecho por tiempo determinado concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento.
80. La sencillez y claridad de la redacción de las cláusulas del Contrato analizadas en los párrafos previos y, asimismo, la inexistencia de mención alguna o reenvío en el clausulado del Contrato a los contratos previos relacionados con el mismo⁴⁵, hace innecesario el estudio por este Árbitro único del contenido de los contratos relacionados.
81. Determinado lo anterior, debe valorar este Árbitro único si, tal y como se afirma por la Demandante, no puede en el presente caso entenderse que ha existido tácita reconducción del Contrato, en tanto en cuanto las partes continuaron negociando su renovación durante algunos días posteriores a la terminación del mismo; hasta que el 13 de marzo de 2023, CEPESA remitió a ES REYES un burofax⁴⁶, comunicándole la expiración del plazo contractual y su voluntad de no continuar con el mismo, dándolo por vencido con fecha 3 de abril de 2023.
82. El artículo 1566 del Código Civil establece que:
- “Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento”.*
83. El Tribunal Supremo, a través de su jurisprudencia ha ido perfilando los contornos de esta norma, estableciendo algunas consideraciones a tener en cuenta en la resolución de los casos dudosos como el presente, en el que, después de producida la terminación del contrato, el arrendatario ha continuado en la posesión y disfrute de la cosa arrendada.
84. Así, el Tribunal Supremo ha considerado en ocasiones, que no procederá el desahucio del arrendatario, aun después de haberse producido el requerimiento del arrendador, cuando por este último se ha dejado transcurrir cierto tiempo hasta la formulación de demanda de desahucio y, asimismo, se han seguido cobrando las rentas periódicas del alquiler, sin protesta ni manifestación alguna de advertencia al arrendatario. En tales situaciones de hecho, el Tribunal Supremo ha entendido que los hechos del arrendador posteriores a la terminación del contrato de arrendamiento evidencian un cambio de voluntad favorable al mantenimiento de la posesión por el arrendatario, presumiendo la renuncia del arrendador a la recuperación de la posesión del inmueble y su consentimiento para la continuidad del contrato de arrendamiento.

⁴⁴ Párrafo 77 de este Laudo.

⁴⁵ Párrafo 73 de este Laudo.

⁴⁶ Documento nº 4 de la Solicitud, que incluye la prueba de entrega del burofax el día 14 de marzo de 2023, a las 11:27 horas.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	24/45



85. En otros supuestos, atendidas las circunstancias particulares de cada caso, el Tribunal Supremo ha entendido que no cabe admitir renuncia alguna por parte del arrendador a la recuperación de la posesión de la cosa arrendada, siempre que hubiese habido requerimiento previo por su parte o manifestación contraria a la tácita reconducción, y no exista una prueba clara de que se renunció por el arrendador a los efectos de su requerimiento previo de terminación contractual. Sin que pueda considerarse, a juicio del Alto Tribunal, la existencia de tácita reconducción, por la circunstancia de que el arrendador haya seguido cobrando las rentas durante algún tiempo con posterioridad al requerimiento de terminación del contrato⁴⁷, en tanto en cuanto el arrendatario continuaba en la posesión de la cosa; o porque se haya permitido al arrendatario continuar en la posesión del inmueble durante algún tiempo a efectos de facilitar su mudanza⁴⁸.
86. En el presente caso, la Demandante sostiene que con anterioridad al vencimiento del término contractual inició conversaciones con ES REYES tendentes a la eventual renovación del Contrato, que no fructificaron en acuerdo alguno; provocando dicha falta de consenso la determinación de CEPSA de remitir a su arrendataria el burofax de fecha 13 de marzo de 2023⁴⁹, manifestando expresamente la intención de CEPSA de no continuar con el Contrato, teniéndolo por vencido con fecha 3 de abril de 2023 y anunciando a la arrendataria que se personaría en la estación de servicio el posterior día 4 de abril de 2023 a las 9:00 horas, para tomar posesión de la misma. No consta que ES REYES diese respuesta al referido burofax.
87. Tal y como se había anunciado mediante burofax de 13 de marzo de 2023, CEPSA se personó en la estación de servicio arrendada el día 4 de abril de 2023, en compañía del Notario, D. Eduardo Jiménez García, quien levantó un acta de presencia -protocolo número 672⁵⁰-, en la que se evidencia que el personal empleado de la estación de servicio manifestó la negativa de la arrendataria a la entrega de la posesión y llaves de la misma a CEPSA.
88. Fruto de dicha negativa, CEPSA remitió a ES REYES un segundo burofax⁵¹, el mismo día 4 de abril de 2023, reiterando la terminación del Contrato y manifestando nuevamente su deseo de recuperar la posesión de la estación de servicio, a cuyo fin se concedía a ES REYES un plazo de 5 días para que por esta última se comunicase a CEPSA día y hora para la entrega de la posesión requerida, reservándose acciones en caso de no tener noticias de la arrendataria en el mencionado plazo.
89. En este segundo burofax CEPSA también informó a ES REYES sobre su intención de atender las necesidades de los clientes de la estación de servicio, por lo que comunicó a la arrendataria que seguiría atendiendo las peticiones de suministro que le remitiese ES REYES, en la modalidad de “prepagado”, aclarando que tal circunstancia no podría suponer una prórroga o tácita reconducción del contrato de 1 de marzo de 2020.

⁴⁷ Sentencia del Tribunal Supremo nº 196/1993, de 2 de marzo [FD 4º].

⁴⁸ Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1922 [FD Único].

⁴⁹ Documento nº 4 de la Solicitud, que incluye la prueba de entrega del burofax el día 14 de marzo de 2023, a las 11:27 horas.

⁵⁰ Documento nº 3 de la Demanda.

⁵¹ Documento nº 6 de la Solicitud, que incluye la prueba de entrega del burofax el día 4 de abril de 2023.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	25/45	

90. Asimismo, consta acreditado que CEPSA dejó de cobrar la renta fija del Contrato con fecha de efectos 3 de abril de 2023⁵²; y que, tal y como había anunciado, y consta en la certificación emitida por CEPSA de fecha 31 de enero de 2024⁵³, siguió atendiendo las solicitudes de suministro de carburantes que le fueron solicitadas por ES REYES en los meses sucesivos.
91. La Demandada no ha negado la existencia de los contactos de CEPSA previos a la terminación del contrato -tendientes a la eventual renovación del Contrato-, ni el resto de hechos descritos por CEPSA en su Demanda⁵⁴; habiendo basado su oposición a la estimación a la Demanda, fundamentalmente, en la eventual existencia de ciertos derechos a su favor o en favor de la sociedad AREAS REYES, S.L., en virtud del contrato de compraventa de 7 de diciembre de 1987 y el contrato de arrendamiento de industria de 10 de marzo de 1988; cuestiones todas ellas ajenas a este procedimiento y sobre las que este Árbitro único carece de competencia alguna para pronunciarse, según ha sido expuesto más arriba en el presente Laudo⁵⁵.
92. Teniendo en cuenta los antecedentes descritos en los párrafos anteriores, se entiende por este Árbitro único que en el presente caso, en modo alguno cabe entender que se ha producido la tácita reconducción del Contrato, pues, consta acreditado que CEPSA mostró en reiteradas ocasiones su voluntad clara y determinante de no continuar con el mismo. En particular, descartada la posibilidad de alcanzar un acuerdo para la renovación del Contrato, CEPSA comunicó a ES REYES, mediante burofax el 13 de marzo de 2023, su voluntad de no renovar el Contrato y de considerarlo terminado por vencimiento del plazo pactado y las dos prórrogas al mismo. Además, el día previamente anunciado, se personó en compañía de un Notario en las instalaciones arrendadas, con la finalidad evidente de recuperar la posesión del negocio y sus instalaciones.
93. Además, el mismo día 4 de abril de 2023, fecha anunciada por CEPSA para la recuperación de sus instalaciones, CEPSA remitió a ES REYES un nuevo burofax, reiterando su voluntad de no continuar con el Contrato y manifestando que seguiría manteniendo el suministro de carburantes, en modalidad prepago y, sin que tal circunstancia pudiese ser considerada como aceptación por su parte de la prórroga o reconducción tácita del Contrato.
94. Tales circunstancias, acreditadas por CEPSA a través de la documental acompañada junto con sus escritos rectores, y que ha quedado incorporada a las actuaciones sin impugnación o cuestionamiento alguno por parte de ES REYES, evidencian, a juicio de este Árbitro único, una voluntad constante y manifiesta por parte de CEPSA de no renovar ni prorrogar el Contrato, ya terminado; sin que el hecho de que permitiese la posesión de ES REYES hasta el 4 de abril de 2023, pueda ser considerado por este Árbitro único como una renuncia por parte de CEPSA a sus derechos contractuales o su aquiescencia a la

⁵² Documento nº 5 de la demanda, consistente en la factura nº 2414480383, de 10 de abril de 2023, y la nota de abono nº 2414481133, de la misma fecha.

⁵³ Documento nº 4 de la demanda.

⁵⁴ Párrafos 86, 87, 88, 89 y 90 de este Laudo.

⁵⁵ Párrafo 71 a 73 de este Laudo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	26/45	

tácita reconducción del Contrato; todo ello de conformidad con lo expuesto en la normativa vigente, interpretada a la luz de la jurisprudencia anteriormente citada.

95. En **conclusión**, procede la estimación de la pretensión de CEPSA sobre este particular, declarando resuelto el contrato de arrendamiento de industria de 1 de marzo de 2020, por cumplimiento de su término contractual.

ii. Si procede condenar a ES REYES a entregar a CEPSA la posesión de la estación de servicio nº 33.708, con todas su instalaciones y útiles que fueron objeto del Contrato de arrendamiento de industria.

a) Los argumentos de la Parte Demandante.

96. CEPSA justifica su pretensión relativa a la recuperación de la posesión de la Estación de Servicio, sobre la base de la terminación del Contrato -que ya hemos visto que se ha producido por el transcurso de su término contractual⁵⁶-; por la aplicación al presente caso de lo dispuesto en el artículo 1561 del Código Civil⁵⁷.
97. La Demandante ha añadido, en su escrito de Conclusiones⁵⁸, que en la cláusula segunda del Contrato se pactó por las Partes que, *“antes de las 12 horas del día siguiente de vencer la duración inicial del Contrato, o cualquiera de sus prórrogas, ES REYES se obligaba a entregar a CEPSA CP la estación de servicio nº 33.708 y demás actividades complementarias”*; afirmando, asimismo, que CEPSA ha intentado recuperar la posesión de la Estación de Servicio -en referencia a la documental acompañada junto con sus escritos rectores- y que el mantenimiento de la posesión de la misma por parte de ES REYES se está produciendo *“sin el consentimiento, y en contra de la voluntad expresa”* de CEPSA, y sin que por parte de ES REYES se ostente título alguno que le faculte para mantener dicha posesión.

b) Los argumentos de la Parte Demandada.

98. ES REYES nada ha razonado en contra de lo solicitado expresamente por CEPSA en relación con la pretensión de esta última de recuperar la posesión de la Estación de Servicio; defendiendo exclusivamente su derecho y el de AREAS REYES, S.L. de seguir explotando la Estación de Servicio en virtud del contrato de arrendamiento de industria de 10 de marzo de 1988⁵⁹.

c) La decisión arbitral.

⁵⁶ Párrafo 95 de este Laudo.

⁵⁷ Fundamento Jurídico de Fondo D), del escrito de Demanda.

⁵⁸ Páginas 3, 4 Y 5 del escrito de Conclusiones de CEPSA.

⁵⁹ Párrafo 67 de este Laudo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	27/45	

99. Resulta preciso comenzar el análisis de esta pretensión de la Demanda, recordando que, tal y como se ha expuesto previamente en este Laudo⁶⁰, este Árbitro único carece de competencia para pronunciarse con respecto a la eventual vigencia y efectos del contrato de arrendamiento de industria de 10 de marzo de 1988 o sobre las pretensiones de la reconvencción que se anunció por ES REYES y que nunca se llegó a tramitar⁶¹.
100. Por ello, al igual que en el caso de la pretensión anteriormente resuelta -sobre la eventual terminación del Contrato-, la decisión de este Árbitro se basará en las previsiones contractuales cuando resulten suficientes; teniendo presente la normativa vigente de aplicación, en lo que resulte necesario por no existir convenciones al respecto en el Contrato, o porque la redacción contractual genere a este Árbitro dudas de interpretación sobre la voluntad común de las Partes.
101. De acuerdo con el alcance descrito en los dos párrafos anteriores, es preciso revisar en primer lugar el contenido del Contrato a fin de comprobar qué previsiones están previstas en el mismo, al respecto de la pretensión de la Demandante de recuperar la posesión de la Estación de Servicio.
102. La Cláusula Segunda del Contrato, sobre la “Duración” del mismo, en su párrafo tercero establece lo siguiente:
- “En caso de que el **ARRENDADOR** comunicase su intención de no prorrogar el Contrato, el **ARRENDATARIO** se obliga a entregar al **ARRENDADOR** la Estación de Servicio objeto de este arrendamiento, y demás actividades complementarias, sin necesidad de ser previamente requerido para ello, antes de las 12.00 horas del día siguiente a la fecha en que finalice la vigencia del Contrato”.*
103. Ciertamente, la cláusula parcialmente transcrita pudiera parecer referida exclusivamente a los supuestos de que, bien habiendo transcurrido el primer año de vigencia obligatoria del Contrato, bien habiendo transcurrido la vigencia del primer período anual de prórroga optativa del mismo, CEPESA comunicase a ES REYES su decisión de no prorrogarlo. Quedaría, pues, sin previsión contractual expresa el supuesto consistente en la terminación del Contrato por expiración de su término total previsto, esto es, el primer año de vigencia obligatoria y las dos prórrogas anuales previstas como máximo; que es lo que ha ocurrido en el presente caso, conforme a lo que ya se ha establecido previamente en este Laudo.
104. Como hemos visto⁶², la Parte Demandante sostiene que la Cláusula Segunda del Contrato prevé la obligación de ES REYES de devolver la posesión de la Estación de Servicio a la terminación del Contrato; pero nada ha razonado sobre el alcance de dicha cláusula en términos de lo expuesto por el Árbitro único en el párrafo anterior.

⁶⁰ Párrafo 71 de este Laudo.

⁶¹ Párrafo 72 de este Laudo.

⁶² Párrafo 97 de este Laudo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	28/45	

105. La Parte Demandada, más allá de lo expuesto previamente en este Laudo⁶³, nada ha argumentado al respecto de la pretensión de CEPSA de recuperar la posesión de la Estación de Servicio.
106. A juicio del Árbitro único, la falta de una previsión expresa en el Contrato sobre cuál fue la voluntad común de las Partes en relación con sus respectivos derechos y obligaciones en materia de posesión de la Estación de Servicio, en el supuesto de terminación del Contrato por expiración del plazo máximo de duración del mismo -el plazo inicial de obligado cumplimiento más las dos prórrogas anuales optativas-, debe y puede suplirse mediante la interpretación sistemática del Contrato, que ha de ser una interpretación que se ajuste a la normativa de aplicación y que no resulte absurda, ilógica o arbitraria.
107. Así, resulta preciso destacar el contenido de la Cláusula Quinta, apartado 12 -párrafo quinto- del Contrato, que expresamente prevé:

*“En caso de resolución o terminación de este Contrato, el **ARRENDATARIO** se compromete a que la plantilla del personal empleado en la Estación de Servicio no superará en número (o si fuera el caso, siempre menor) al que figura en el **Anexo VI** de este Contrato. A estos efectos, desde el momento que cualquiera de las dos partes anunciara su intención de no prorrogar el Contrato, el **ARRENDATARIO** se abstendrá de contratar nuevo personal sin la previa conformidad del **ARRENDADOR**”.*

108. Cláusula en la que puede apreciarse que las Partes utilizan la expresión “no prorrogar el Contrato” para referirse a cualquier supuesto de “terminación” del mismo; lo que incluye, en consecuencia, el supuesto de terminación por el transcurso de las tres anualidades máximas de duración previstas en el Contrato.
109. En lógica coherencia, es perfectamente razonable interpretar que la obligación de entregar la posesión de la Estación de Servicio contenida en la Cláusula Segunda del Contrato, a cargo de ES REYES, sea igualmente extensible al supuesto de terminación del Contrato por expiración de su término total previsto, esto es, el primer año de vigencia obligatoria y las dos prórrogas anuales previstas como máximo.
110. Interpretación que, asimismo, acompasa racionalmente con la previsión contenida en la Cláusula Quinta, apartado 13 -párrafo segundo- del Contrato, en la que se contempla la obligación de ES REYES, a la finalización del Contrato, de realizar la transmisión a favor de CEPSA de toda la documentación necesaria para el desempeño de la actividad y que se puedan realizar los cambios de titularidad oportunos; resultando evidente que esta previsión contractual no tendría sentido alguno si no fuese acompañada de la entrega de la posesión a CEPSA, a fin de posibilitar su explotación efectiva del negocio.

⁶³ Párrafo 98 de este Laudo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	29/45	

111. Siendo destacable, por último, que la interpretación efectuada por el Árbitro único se ajusta a lo dispuesto en el artículo 1561 del Código Civil, que establece que “*el arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal y como la recibió, salvo lo que hubiere perecido se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable*”.
112. En definitiva, la decisión adoptada por este Árbitro único es consistente con la normativa aplicable y la doctrina⁶⁴, que considera que la principal obligación del arrendatario al extinguirse el arrendamiento es la de devolver la cosa arrendada al arrendador. Por lo tanto, si no se pacta nada en contrario o si el contrato en cuestión nada refiere al respecto, será de aplicación la previsión contenida en el art. 1.561 del Código Civil, que establece, como una de las principales obligaciones del arrendatario, la devolución de la cosa arrendada a la terminación del contrato de arrendamiento por cualquier causa.
113. En **conclusión**, procede condenar a ES REYES a entregar a CEPESA la posesión de la Estación de Servicio, con todas sus instalaciones y útiles que fueron objeto del Contrato.

iii. Si procede condenar a ES REYES al pago de los daños y perjuicio causados por la no devolución de la posesión de la estación de servicio nº 33.708 desde el 4 de abril de 2023 y, en su caso, cuantificación de los mismos.

a) Los argumentos de la Parte Demandante.

114. CEPESA afirma que la posesión de ES REYES desde el 3 de abril de 2023 es una posesión de mala fe, “*ex art. 455 del Código Civil*” y solicita que se condene a ES REYES al pago de los frutos dejados de percibir, que se concretan en las rentas dejadas de percibir por CEPESA desde la referida fecha y hasta la entrega de la posesión de la Estación de Servicio⁶⁵. CEPESA ha cuantificado su reclamación de daños y perjuicios, distinguiendo los que corresponderían al importe de la renta fija y los que corresponderían al importe de la renta variable, de conformidad con las reglas de cálculo fijadas en el Contrato.
115. En cuanto a los daños y perjuicios que se reclaman por el concepto de renta fija que CEPESA ha dejado de percibir desde el 4 de abril de 2023⁶⁶ hasta el 1 de enero de 2024 -último mes completo hasta la formulación de la Demanda-, se solicitan por CEPESA un total de 6.240,24 €, conforme al siguiente desglose⁶⁷:

⁶⁴ O’Callaghan, X. (4ª Edición-2004). *Código Civil Comentado y con Jurisprudencia*. La Ley.

⁶⁵ Ver hechos quinto y sexto de la Demanda.

⁶⁶ Se ha acompañado por CEPESA como Documento nº 5 de la Demanda una copia de la última factura girada a ES REYES en concepto de renta fija pactada en el Contrato, correspondiente al mes de abril de 2023, junto con la nota de abono emitida por CEPESA, que refleja que se abonó a ES REYES el importe íntegro de la referida factura excepto la parte correspondiente a los 3 primeros días del mes de abril de 2023, por importe total de 62,84.

⁶⁷ Reproducción del gráfico contenido en la página 9 de la Demanda.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	30/45	

PERIODO	CANTIDAD
4/4/2023 a 30/4/2023	565,52
01/05/2023	628,36
01/06/2023	628,36
01/07/2023	628,36
01/08/2023	628,36
01/09/2023	628,36
01/10/2023	628,36
01/11/2023	628,36
01/12/2023	628,36
01/01/2024 (se actualiza IPC del 3,1%)	647,84

116. Con respecto a los daños y perjuicios que se reclaman por el concepto de renta variable, CEPSA ha facilitado un primer cálculo teniendo en cuenta la cifra de suministros efectuada por CEPSA a la Estación de Servicio desde abril de 2023⁶⁸ hasta el 24 de enero de 2024, ascendiendo la reclamación al total de 2.200,98 €, conforme al desglose siguiente⁶⁹:

PERIODO	LITROS	CANTIDAD
30/04/2023	34.006	152,38
31/05/2023	38.002	170,29
30/06/2023	56.994	255,39
31/07/2023	38.010	170,32
31/08/2023	56.989	255,37
30/09/2023	37.975	170,17
31/10/2023	56.992	255,38
30/11/2023	57.010	255,46
31/12/2023	76.023	340,66
01/01/2024 a 24/01/2024 (se actualiza IPC del 3,1%*)	38.002	175,57

117. Teniendo en cuenta dichos cálculos, la cifra global que se reclama por la Demandante por el concepto de daños y perjuicios o renta neta total dejada de percibir hasta el 24 de enero de 2024 asciende a 8.441,22 €⁷⁰, “*más el importe correspondiente a las rentas que pudieran devengarse hasta la entrega de la posesión de la estación de servicio n° 33.708 a mi representada*”.
118. No obstante lo anterior, CEPSA sostiene en su Demanda⁷¹ que tiene la sospecha de que, durante el año 2023, ES REYES ha podido recibir suministros de terceros distintos de CEPSA, pues considera que los suministros efectuados a ES REYES son muy bajos en comparación con los años precedentes⁷²; todo ello a pesar de que la zona donde se ubica la Estación de Servicio se encontraba en 2023 en obras.

⁶⁸ Se ha acompañado por CEPSA como Documento n° 6 de la Demanda una copia de la última factura girada a ES REYES en concepto de renta variable pactada en el Contrato, correspondiente al mes de marzo de 2023, por importe total de 376,41 € más IVA (Total 455,46 €).

⁶⁹ Reproducción del gráfico contenido en la página 10 de la Demanda.

⁷⁰ Página 11 de la Demanda.

⁷¹ Página 11 de la Demanda.

⁷² Se ha acompañado por CEPSA, como Documento n° 4 de la Demanda, una certificación de 31 de enero de 2024 expedida para acreditar los litros suministrados por CEPSA a ES REYES durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 23 de enero de 2024.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	31/45	

119. Por ello, CEPSA ha solicitado subsidiariamente, y para el caso de que se acreditase en el curso de este procedimiento, que ES REYES se ha suministrado de otros operadores distintos de CEPSA, que el importe de los daños y perjuicios correspondientes a la renta variable dejada de percibir por CEPSA durante el período comprendido entre abril de 2023 y el 24 de enero de 2024, sea calculada teniendo en cuenta el volumen de litros suministrados a ES REYES por CEPSA durante el año 2022; resultando en ese caso una condena a su favor por importe de 5.033,29 €, todo ello conforme al siguiente desglose⁷³:

PERIODO	LITROS 2022	CANTIDAD
30/04/2023	132.782	595,00
31/05/2023	113.744	509,69
30/06/2023	113.905	510,41
31/07/2023	132.909	595,57
31/08/2023	113.806	509,96
30/09/2023	94.885	425,18
31/10/2023	132.836	595,24
30/11/2023	94.839	424,97
31/12/2023	132.903	595,54
01/01/2023 a 24/01/2023 (parte proporcional litros enero 2023)	58.820	271,74

120. De esta manera, la petición subsidiaria de CEPSA ascendería (incluyendo los daños y perjuicios constituidos por la renta fija más la variable, dejadas de percibir) a la cantidad total de 11.273,53 €, que es la cantidad cuya condena a la Demandada es solicitada por CEPSA con carácter subsidiario.
121. En su escrito de Conclusiones, CEPSA ha mantenido sus pretensiones indemnizatorias, facilitando las siguientes aclaraciones complementarias a lo señalado en su Demanda⁷⁴:
- Que se desconocen las condiciones económicas que se habrían suscrito con un nuevo arrendatario para el caso de que ES REYES hubiese devuelto la posesión de la gasolinera, pero que, al menos, la renta fija y variable pactada sería igual que la que se fijó en el Contrato de 1 de marzo de 2020 firmado con ES REYES.
 - Que ES REYES no ha negado los porcentajes de actualización de la renta fija y variable facilitados por CEPSA en su Demanda, que constan resumidos en el siguiente gráfico⁷⁵:

FECHA INICIO	FECHA FIN	RENTA FIJA MENSUAL	RENTA VARIABLE €/litro	VARIACION	IPC aplicado
01/03/2020	31/12/2020	561,00 €	0,004000 €/litro		
01/01/2021	31/12/2021	558,20 €	0,003980 €/litro	-0,50%	IPC año 2020
01/01/2022	31/12/2022	594,48 €	0,004239 €/litro	6,50%	IPC año 2021
01/01/2023	03/04/2023	628,36 €	0,004481 €/litro	5,70%	IPC año 2022
01/01/2024	31/12/2024	647,84 €	0,004620 €/litro	3,10%	IPC año 2023

⁷³ Reproducción del gráfico contenido en la página 11 de la Demanda.

⁷⁴ Páginas 7 A 10 del escrito de Conclusiones de CEPSA.

⁷⁵ Reproducción del gráfico contenido en la página 7 del escrito de Conclusiones de CEPSA.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	32/45	

- c) Que la referida actualización supone que la renta fija en el año 2023 debería ascender a 628,36 € mensuales (impuestos no incluidos) y a 647,84 € mensuales (impuestos no incluidos) en el año 2024; resultando una deuda total hasta el mes de mayo de 2024 por importe conjunto de 8.831,60 €.
- d) En cuanto a la renta variable, CEPESA afirma que se propuso y se acordó por este Árbitro único la aportación por ES REYES de los libros de tanques de la Estación de Servicio correspondientes a los años 2023 y 2024, a fin de averiguar los litros realmente vendidos en la Estación de Servicio desde la finalización de la relación contractual, “y poder calcular la renta variable que se habría devengado y compensar la pérdida que [CEPSA] pudiera haber sufrido si se acreditaba que se habían vendido en la estación de servicios más litros de combustibles de los que [CEPSA] ha suministrado”.
- e) Al no haber sido cumplimentado el requerimiento de documentación por parte de ES REYES, CEPESA solicita que para calcular la renta variable se tengan en cuenta por este Árbitro único los litros suministrados a la Estación de Servicio en el año 2022, que considera acreditados a la vista del Documento nº 4 de la Demandada, que afirma que no fue impugnado de adverso.
- f) Teniendo en cuenta el volumen de litros suministrados por CEPESA a ES REYES en el año 2022, sostiene que, a mayo de 2024 inclusive, la renta variable debería ascender a 7.420,21 €, que es la cantidad que solicita como indemnización por el perjuicio causado por ES REYES hasta esa fecha.
- g) En el Suplico del referido escrito de Conclusiones, CEPESA ha solicitado que las indemnizaciones que en su caso sean acordadas por el Árbitro único se fijen hasta la recuperación de la posesión de la Estación de Servicio por CEPESA, tomando como base de los importes anteriormente descritos, esto es, 647,84 € para el cálculo de la renta fija mensual, y el volumen de litros vendidos en 2022 para el cálculo de la renta variable a cobrar en 2024.

b) Los argumentos de la Parte Demandada.

122. En el hecho Décimo de su escrito de Contestación a la Demanda, ES REYES ha manifestado al respecto de la indemnización de daños y perjuicios solicitada por CEPESA, lo siguiente:

“Finalmente y respecto a la petición de daños y perjuicios que se realiza de contrario en el fundamento de hecho sexto, hemos de reseñar que no se trata de ningún daño ni perjuicio, sino solamente de la obligación que corresponde a mi representada de pagar la renta en el importe fijo y el variable pactado mientras esté explotando la estación de servicio, como no podía ser de otra manera”.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	33/45	

c) La decisión arbitral.

123. Las cuestiones que subyacen a las alegaciones de las partes sobre esta cuestión de fondo y que serán objeto de respuesta por este Árbitro son: <1> Si CEPSA tiene derecho a ser indemnizada por los eventuales daños y perjuicios que la no devolución de la posesión de la Estación de Servicio le ha provocado y, en su caso, <2> el importe de la indemnización que tendrá que abonar ES REYES, para el caso de ser condenada.

<1> Si CEPSA tiene derecho a ser indemnizada por los eventuales daños y perjuicios que la no devolución de la posesión de la Estación de Servicio le ha provocado.

124. Conviene recordar, como previamente se ha expuesto⁷⁶, que el Contrato se ha declarado resuelto por transcurso de su término, y que, como consecuencia de ello, se ha condenado a ES REYES a devolver la posesión de la estación de Servicio a CEPSA⁷⁷.
125. Asimismo, es importante volver sobre las comunicaciones de CEPSA de 13 de marzo de 2023⁷⁸ y de 4 de abril de 2023⁷⁹, previamente citadas en este Laudo, que acreditan que, una vez resuelto el Contrato por CEPSA, se comunicó por esta última a ES REYES su voluntad de recuperar la posesión de la Estación de Servicio el 4 de abril de 2023, habiéndose personado CEPSA en las instalaciones de la Estación de Servicio en dicha fecha, sin que por parte de ES REYES se le facilitase la recuperación de la posesión de la Estación de Servicio⁸⁰, que ES REYES ha conservado desde entonces, manteniendo el negocio en explotación comercial⁸¹.
126. Teniendo en cuenta lo señalado en los dos párrafos previos, resulta evidente, a juicio de este Árbitro único que, tal y como se ha afirmado por CEPSA⁸², la posesión de la Estación de Servicio por parte de ES REYES a partir del 4 de abril de 2023 es una posesión de mala fe, en tanto en cuanto, mediante la misma y la negativa de ES REYES a devolver la Estación de Servicio a su legítimo titular, se estaría privando y lesionando el derecho de CEPSA a gozar y disfrutar del negocio de su propiedad.
127. Declaración de este Árbitro único que resulta consistente con la doctrina fijada por el Tribunal Supremo en su Sentencia nº 686/2010, de 10 de noviembre, que expresamente establece:

“Se fija como doctrina jurisprudencial que constituye posesión de mala fe la ocupación del inmueble arrendado, sin razón que lo justifique, una vez llegada la fecha de terminación del arrendamiento, cuando la fecha de

⁷⁶ Párrafo 95 de este Laudo.

⁷⁷ Párrafo 113 de este Laudo.

⁷⁸ Documento nº 4 de la Solicitud.

⁷⁹ Documento nº 6 de la Solicitud.

⁸⁰ Tal y como acredita el Acta de presencia notarial acompañada como Documento nº 3 de la Demanda.

⁸¹ Documento nº 4 de la Demanda y el propio reconocimiento de la Demandada, según puede leerse en el párrafo 122 de este Laudo.

⁸² Párrafo 114 de este Laudo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	34/45	

finalización es clara y no existen dudas respecto al momento en el que el arrendatario debe dejar libre y a disposición del arrendador el inmueble arrendado”.

128. Planteamiento que también es seguido de forma constante y reiterada por las Audiencias Provinciales en la resolución de asuntos que guardan semejanza fáctica con el presente caso. Sirva de botón de muestra, entre muchas otras resoluciones⁸³, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid nº 242/2015, de 16 de junio, en cuyo Fundamento de Derecho Quinto, expresamente se establece:

“[...] posesión que, conforme a lo prevenido por el artículo 433 del Código Civil, ha de reputarse de mala fe, al tener conocimiento de su total y absoluta carencia de título alguna que pudiera amparar o justificar dicha posesión, y que, por tanto, ha de dar lugar a los efectos previstos en el artículo 455 del mismo Código civil; entre lo que se encuentra la obligación de abonar al poseedor legítimo los frutos que éste hubiera podido percibir -en definitiva, las rentas de las que se ha visto privado por la posesión de mala fe mantenida por la demandada, durante todo el tiempo por que esta se prolongue-”.

129. En definitiva, habiéndose determinado que la posesión de la Estación de Servicio por ES REYES es una posesión de mala fe desde el 4 de abril de 2023, procede condenar a esta última pagar a CEPSA el importe de los daños y perjuicios que resulten de la liquidación posesoria prevista en el artículo 455 del Código Civil; que CEPSA ha cuantificado en el importe de las rentas dejadas de percibir desde dicha fecha; siendo esta una cuestión que será resuelta en el punto <2> siguiente de este Laudo.

130. No cabe admitir la respuesta de la Demandada a esta cuestión⁸⁴, porque, tal y como se ha indicado previamente, el Contrato quedó resuelto por el transcurso del plazo contractual pactado y, desde el 4 de abril de 2023, ES REYES tenía la obligación de entregar la posesión de la Estación de Servicio a CEPSA, por lo que en ningún caso las cantidades que se reclaman por CEPSA tendrían encaje en el concepto de renta contractual, en tanto en cuanto, no existía ya contrato vigente ni renta alguna que pagar; todo ello, sin perjuicio de que, la posesión no consentida detentada por ES REYES pueda conllevar algún tipo de resarcimiento a favor de CEPSA, en los términos previstos en el artículo 455 del Código Civil.

<2> El importe de la indemnización que tendrá que abonar ES REYES.

⁸³ Sirvan de ejemplo, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga nº 192/2023, de 20 de marzo [FD 3º]; la Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla nº 430/2022, de 24 de noviembre [FD 3º]; la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid nº 102/2022, de 9 de marzo [FD 6º]; Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares nº 240/2011, de 7 de junio [FD 3º]; Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 18 de noviembre de 2000 [FD 5º].

⁸⁴ En los términos que han sido transcritos en el párrafo 122 de este Laudo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	35/45	

131. La norma de referencia para la resolución de esta cuestión, a falta de otra previsión contractual, se encuentra recogida en el artículo 455 del Código Civil, que contiene la siguiente formulación:

“El poseedor de mala fe abonará los frutos percibidos y los que el poseedor legítimo hubiera podido percibir, y sólo tendrá derecho a ser reintegrado de los gastos necesarios hechos para la conservación de la cosa. Los gastos hechos en mejoras de lujo y recreo no se abonarán al poseedor de mala fe; pero podrá este llevarse los objetos en que estos gastos se hayan invertido, siempre que la cosa no sufra deterioro, y el poseedor legítimo no prefiera quedarse con ellos abonando el valor que tengan en el momento de entrar en la posesión”.

132. La doctrina contempla las dos modalidades de reparación previstas en la norma transcrita como alternativas, señalando al respecto⁸⁵:

“No es digno de protección quien, a sabiendas, detenta una cosa ajena, privando de su goce al dueño. Por esto, porque priva del goce de la cosa al titular del derecho, no basta que abone los frutos percibidos, sino también los que el dueño podía haber percibido. Esta restitución de los frutos percipiendi tiene carácter indemnizatorio mientras que la restitución de los frutos percibidos es por el enriquecimiento. Pero no se trata de dos acciones diversas sino de dos módulos diferentes para el cálculo del importe de la restitución. El mayor de ambos es el que se debe restituir”.

133. Como hemos visto, CEPSA ha optado por solicitar la reparación consistente en los frutos dejados de percibir, que se concretan en las rentas dejadas de percibir por CEPSA desde el 4 de abril de 2023, hasta la entrega de la posesión de la Estación de Servicio⁸⁶.

134. Petición que se ajusta a las previsiones de la norma previamente transcrita y que, asimismo, es la práctica habitual en la jurisdicción ordinaria⁸⁷, tal y como se puede comprobar a la vista de la reiterada doctrina de las Audiencias Provinciales en supuestos con base fáctica similar al presente. Sirva de ejemplo de la referida doctrina lo señalado en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 18 de noviembre de 2000 (recurso nº 965/1997), en cuyo Fundamento de Derecho Quinto, expresamente se establece:

“En cuanto a las cantidades reclamadas en concepto de renta y como puso de manifiesto en la vista del recurso el letrado de D, S.L. y de D. José Ignacio, sólo tienen el concepto de renta las devengadas hasta que la sentencia firme de desahucio extinguió la relación arrendaticia y el resto,

⁸⁵ MIQUEL GONZÁLEZ, J M^a. (Ministerio de Justicia, Secretaría General Técnica, 1991). *Comentario del Código Civil*. Tomo I, pp.1224-1226.

⁸⁶ Párrafo 114 de este Laudo.

⁸⁷ Por ejemplo, Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada nº 70/2023, de 1 de marzo [FD 1º] y Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz nº 202/2022, de 17 de mayo [FD 2º];

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	36/45	

que también se reclama como renta, no tiene ese carácter, puesto que el contrato dejó de existir, pero se deben al propietario de la nave como frutos civiles que ha de abonar el poseedor de mala fe desde que esta existe, según el art. 455 del Código Civil”.

135. Procede declarar, en coherencia con lo indicado en los párrafos previos de este apartado del Laudo, que CEPSA tiene derecho a ser indemnizado por ES REYES, en el importe resultante de los frutos dejados de percibir durante el período comprendido entre el 4 de abril de 2023 y la fecha en la que se produzca la efectiva devolución de la posesión de la Estación de Servicio a CEPSA.
136. Conviene recordar que, para el cálculo de la cantidad resultante a cuyo pago debe ser condenada ES REYES, en concepto de indemnización o frutos civiles derivados de la liquidación posesoria prevista en el artículo 455 del Código Civil, la petición de CEPSA al respecto se ha configurado distinguiendo dos partidas indemnizables:
- a) La renta fija que CEPSA habría percibido desde el 4 de abril de 2023 hasta el 1 de enero de 2024, por un importe global de 6.240,24 €⁸⁸; cantidad que actualizada al mes de mayo de 2024 y, teniendo en cuenta las actualizaciones de IPC indicadas en los escritos rectores de CEPSA⁸⁹, ascendería a un total de 8.831,60 €.
 - b) La renta variable que CEPSA habría percibido desde el 4 de abril de 2023 hasta el 24 de enero de 2024, por un importe global facilitado junto con su Demanda de 2.200,98 €; que posteriormente actualizó en su escrito de Conclusiones - teniendo en cuenta el resultado de la prueba practicada en este arbitraje y la falta de cumplimiento por parte de ES REYES del requerimiento efectuado por el Árbitro único-, a la cantidad global de 7.420,21 €, incluyendo esta última liquidación facilitada las rentas que se habrían devengado hasta el mes de mayo de 2024, inclusive. Todo ello, de conformidad con la justificación⁹⁰, los gráficos⁹¹ y la actualización de IPC⁹² que fueron facilitados por CEPSA junto con sus escritos rectores.
137. Además, en relación con las dos partidas indemnizables anteriormente indicadas, CEPSA ha solicitado que la condena a ES REYES se extienda hasta el momento de la recuperación efectiva de la posesión de la Estación de Servicio por CEPSA, a razón de 647,84 € mensuales en concepto de renta fija y teniendo en cuenta el volumen de litros vendidos en 2022 para el cálculo de la renta variable a cobrar en 2024⁹³.

⁸⁸ Párrafo 115 de este Laudo.

⁸⁹ Párrafo 121 de este Laudo.

⁹⁰ Párrafos 116 a 121 de este Laudo.

⁹¹ Párrafos 116 y 119 de este Laudo.

⁹² Párrafo 121 de este Laudo.

⁹³ Párrafo 121 de este Laudo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	37/45	

138. Por su parte, ES REYES no ha cuestionado su obligación de pagar las cantidades concretas reclamadas por CEPSA⁹⁴, manifestando únicamente que las mismas son debidas en concepto de renta y no en el de indemnización por daños y perjuicios que se reclama por CEPSA. Esta cuestión ya hemos visto que no puede ser atendible por las razones expuestas más arriba en el presente Laudo⁹⁵. Circunstancia que no evita que este Árbitro deba revisar y valorar en detalle la reclamación efectuada por CEPSA, para comprobar que tanto las partidas reclamadas como el importe de las mismas, se ajustan al Contrato y a la legalidad.
139. Entrando de lleno en el análisis de esta cuestión, procede revisar, como primera cuestión, cuáles eran las previsiones contractuales con respecto a la renta mensual que ES REYES debía pagar. Esta cuestión está recogida en la Cláusula Tercera del Contrato, que expresamente contiene las siguientes previsiones en relación con la renta fija y la renta variable pactadas:

“El ARRENDATARIO abonará al ARRENDADOR, en concepto de renta por este arrendamiento, lo siguiente:

- *La cantidad fija anual de SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (6.732,00.-€/año), impuestos no incluidos, pagadera en 12 mensualidades, a razón de QUINIENTOS SESENTA Y UN ERUOS (561,00.-€/mes), impuestos no incluidos, cada una. El pago de la renta se efectuará por mensualidades anticipadas, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, mediante recibo domiciliado negociable, en la cuenta bancaria designada al efecto por el ARRENDATARIO.*
- *Adicionalmente, la cantidad de CUATRO EUROS POR CADA METRO CÚBICO (4.-€/M³), impuesto no incluidos, de los combustibles y carburantes entregados en la Estación de Servicio por el ARRENDADOR o la entidad que ésta designe. El pago de esta cantidad se efectuará por mensualidades naturales vencidas, antes del día 25 del mes siguiente, en base a las cifras mensuales de los combustibles y carburantes entregados en la Estación de Servicio, mediante recibo domiciliario negociable, en la cuenta bancaria designada al efecto por el ARRENDATARIO”.*

140. La misma Cláusula Tercera del Contrato establece en cuanto a la actualización de la Renta fija y la renta variable acordadas, lo siguiente:

“Tanto la cantidad fija como la variable serán revisadas al término de cada año natural, a partir de la fecha de firma del presente Contrato, aplicando a la cantidad correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada anualmente por el Índice General Nacional del

⁹⁴ Párrafos 122 de este Laudo.

⁹⁵ Párrafos 130 de este Laudo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	38/45	

Sistema de Índices de Precios al Consumo que cada año publica el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya”.

141. Como vemos, el Contrato fijaba una cantidad fija mensual que ES REYES debía pagar por mensualidades anticipadas y que debía actualizarse anualmente conforme a las variaciones experimentadas por el Índice General de Precios al Consumo. Esto significa que la petición de CEPSA con respecto a este concepto se ajusta a las previsiones contractuales, por lo que resulta procedente condenar a ES REYES a pagar la cantidad reclamada en concepto de indemnización equivalente a la renta mensual fija, por importe de 628,36 €/mes en relación con las mensualidades transcurridas desde mayo de 2023 hasta el mes de diciembre de 2023; y por importe de 647,84 €/mes en relación con las mensualidades correspondientes a enero de 2024 hasta, en su caso, diciembre de 2024. Si la recuperación de la posesión de la Estación de Servicio por CEPSA se demorase más allá del mes de diciembre de 2024, la indemnización mensual equivalente a la renta fija mensual deberá actualizarse conforme a la variación del Índice General de Precios al Consumo.
142. En consecuencia, procede condenar a ES REYES a pagar a CEPSA en concepto de indemnización por la renta fija dejada de percibir por CEPSA entre los meses de abril de 2023 y julio de 2024, ambos incluidos, la cantidad de 10.127,28 €, que será incrementada a razón de 647,84 € mensuales o la cantidad actualizada que sea aplicable a partir de enero de 2025, para el caso de que la posesión de la Estación de Servicio no le sea devuelta a CEPSA dentro del período de cumplimiento voluntario del presente Laudo.
143. En cuanto a la renta variable, el Contrato establecía un valor fijo de 4 € por cada m³ de combustibles y carburantes suministrados mensualmente en la Estación de Servicio por CEPSA o un tercero en nombre de CEPSA. En aplicación de la cláusula de actualización, CEPSA ha facilitado unos importes no cuestionados por ES REYES⁹⁶ -que este Árbitro considera que se ajustan al Contrato y a los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística-, que determinan que la renta mensual variable a pagar por ES REYES durante el año 2023 debía calcularse en función de un valor fijo de 4,48 € por cada m³ de combustibles y carburantes suministrados en la Estación de Servicio (0,004481 €/litro suministrado⁹⁷), y que para el año 2024, dicho valor fijo debía ascender a la cantidad de 4,62 €/m³ (0,004620 €/litro suministrado).
144. Una vez determinado el precio aplicable por cada litro de combustibles y carburantes suministrados a la Estación de Servicio, resulta necesario despejar la variable consistente en el número de litros efectivamente suministrados a la Estación de Servicio, que permitirá, mediante simple operación matemática de multiplicación, fijar el importe de la renta variable mensual que ES REYES tendría que haber abonado a CEPSA, equivalente monetario de la indemnización a satisfacer a esta última.

⁹⁶ Párrafo 121 de este Laudo.

⁹⁷ Un metro cúbico (m³) es equivalente a 1.000 litros (l).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	39/45	

145. Debemos recordar, al respecto, que CEPESA facilitó el volumen de litros de combustibles y carburantes suministrados a la Estación de Servicio durante el año 2023 y parte de 2024, aunque ya en su escrito de Demanda dejó indicado que dicho suministro era muy bajo, en comparación con el volumen suministrado en años anteriores⁹⁸, por lo que sostuvo la sospecha de que, a partir de la terminación del Contrato, ES REYES pudiese estar suministrándose a través de terceros proveedores⁹⁹. Por ello, solicitó de forma subsidiaria que, para el caso de que se acreditase en el presente arbitraje que ES REYES se había suministrado de combustibles y carburantes a través de terceros proveedores distintos de CEPESA, el importe de la indemnización a favor de CEPESA, por el concepto de renta variable, se calculase teniendo en cuenta el volumen de combustibles y carburantes efectivamente suministrados por CEPESA durante el año 2022¹⁰⁰.
146. A fin de despejar las dudas existentes en relación con el volumen de combustibles suministrados a la Estación de Servicio, CEPESA propuso en su Demanda, como prueba documental, <1> que se requiriese a ES REYES para que facilitase una copia del libro de tanques de la Estación de Servicio correspondiente a los años 2023 y 2024 y, <2> que se oficiase a EXOLUM CORPORATION, S.A. para que certificase el número de litros suministrados desde sus instalaciones, por cualquier operador, a la Estación de Servicio desde el 1 de enero de 2023 hasta la fecha de formulación de la Demanda. Durante la videoconferencia mantenida por el Árbitro único y las Partes el 18 de abril de 2024, CEPESA aclaró que si se admitía el requerimiento documental a ES REYES sería suficiente, y que el oficio solicitado a EXOLUM CORPORATION, S.A. sería en ese caso subsidiario. ES REYES indicó que nada tenía que objetar y que dejaba la cuestión sobre la prueba solicitada por la Demandante, al criterio del Árbitro Único¹⁰¹.
147. Mediante OP2 de 22 de abril de 2024¹⁰², se acordó por el Árbitro Único requerir a ES REYES para que, dentro del plazo de 15 días posteriores a la notificación de la referida Orden Procesal, facilitase una certificación que incluyese una copia del Libro de Tanques de la Estación de Servicio correspondiente a los años 2023 y 2024. Dada la falta de diligenciado por parte de ES REYES del requerimiento efectuado, el 10 de mayo de 2024 se concedió por el Árbitro único un plazo adicional a ES REYES para su diligenciado, hasta el 14 de mayo de 2024¹⁰³; comunicándole expresamente que, en caso de no se presentase la documentación requerida en el plazo adicional, y dado que la Demandada no había negado que la prueba requerida estuviera en su poder o bajo su control, se interpretaría por el Árbitro único que ES REYES rehusaba injustificadamente presentarla.
148. ES REYES no dio cumplimiento al requerimiento de documentación efectuado mediante OP2 y comunicación posterior de 10 de mayo de 2024. Además, tampoco ha facilitado explicación alguna que justificase el incumplimiento¹⁰⁴.

⁹⁸ El importante diferencial puede comprobarse a la vista de los gráficos de la Demanda que se han reproducido en el presente Laudo, en los párrafos 116 y 119.

⁹⁹ Párrafo 118 de este Laudo.

¹⁰⁰ Párrafo 119 de este Laudo.

¹⁰¹ Párrafo 35 de este Laudo.

¹⁰² Párrafo 36 de este Laudo.

¹⁰³ Párrafo 38 de este Laudo.

¹⁰⁴ Párrafo 38 de este Laudo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	40/45	

149. Al respecto de esta cuestión, resulta preciso recordar que el Artículo 37 (6) del Reglamento expresamente establece que:

“Si una fuente de prueba estuviera en poder o bajo el control de una parte y ésta rehusara injustificadamente presentarla o dar acceso a ella, los árbitros podrán extraer de esa conducta las conclusiones que estimen procedentes sobre los hechos objeto de prueba”.

150. En el presente caso, atendida la formulación de la norma contenida en el Reglamento, -anteriormente transcrita- y, dada la conducta de la Demandada, esto es, haber incumplido el requerimiento de documentación efectuado por este Árbitro mediante OP2, sin haber negado previamente que la documentación requerida estuviese en su poder o bajo su control, y no habiendo facilitado ES REYES explicación alguna que justificase su negativa al cumplimiento del requerimiento efectuado por el Árbitro Único -a pesar de haberle sido concedido un plazo adicional-, determina que por este Árbitro se asuma que por parte de ES REYES se ha rehusado injustificadamente la presentación de la documentación requerida.
151. Las conclusión a dicha conducta obstativa de ES REYES que se extrae por el Árbitro Único -a efectos exclusivamente del presente arbitraje y, en particular, para el exclusivo cometido de fijar el importe de la renta variable que se tendría que satisfacer por ES REYES a CEPSA, que constituye el equivalente de la indemnización reclamada por CEPSA-; teniendo en cuenta, asimismo, que por parte de ES REYES ninguna explicación se facilitó justificativa de la importante caída del suministro de combustibles y carburantes a la Estación de Servicio durante los años 2023 y 2024, en comparación con el año 2022, es que por parte de ES REYES se contrató el suministro de combustibles y carburantes con terceros proveedores; siendo presumible que, durante el año 2023 y los meses que han transcurrido de 2024, el suministro total de combustibles y carburantes a la Estación de Servicio haya sido igual o superior al suministro total durante el año 2022.
152. Teniendo en consideración todo lo anterior y, a falta del dato exacto sobre el volumen de combustibles y carburantes suministrados efectivamente a la Estación de Servicio durante los años 2023 y 2024 -dato que estaba en poder y bajo el control de ES REYES facilitarlos y ha rehusado injustificadamente facilitarlos-, se considera adecuado por este Árbitro único estimar la pretensión subsidiaria de la Demanda, en el sentido de que se tenga en cuenta a efecto de calcular la indemnización equivalente a la renta variable dejada de percibir por CEPSA, el volumen de suministro de combustibles y carburantes del año 2022, que ha sido facilitado por CEPSA como Documento nº 4 de la Demanda.
153. En consecuencia, procede condenar a ES REYES a pagar a CEPSA en concepto de indemnización por la renta variable dejada de percibir por CEPSA entre los meses de abril de 2023 y julio de 2024, ambos incluidos, la cantidad de 8.619,95 €. Para el caso de que la posesión de la Estación de Servicio no sea devuelta a CEPSA en el plazo de cumplimiento voluntario del presente Laudo, ES REYES indemnizará a CEPSA en concepto de renta variable dejada de percibir, en una cantidad mensual equivalente a multiplicar 0,004620 € por el número de litros de combustibles y carburantes

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	41/45	

suministrados por CEPSA a la Estación de Servicio durante el año 2022¹⁰⁵. A partir del año 2025, el precio por litro suministrado será actualizado conforme a la variación que hubiese experimentado el Índice de Precios al Consumo, en los términos expuestos en la Cláusula Segunda del Contrato.

154. En **conclusión**, ES REYES debe indemnizar a CEPSA en cantidad equivalente a la renta fija y la renta variable dejadas de percibir por esta última durante todo el tiempo de duración de la posesión de mala fe por parte de ES REYES, esto es, desde el 4 de abril de 2023 y hasta que ES REYES proceda a devolver la posesión de la Estación de Servicio a CEPSA. En particular, en concepto de indemnización por la renta fija y la renta variable dejadas de percibir por CEPSA entre los meses de abril de 2023 y julio de 2024, ambos incluidos, ES REYES debe indemnizar a CEPSA en las cantidades de 10.127,28 € y 8.619,95 €, respectivamente (Total: 18.747,23 €). Para el caso de que la posesión de la Estación de Servicio no sea devuelta a CEPSA en el plazo de cumplimiento voluntario del presente Laudo, ES REYES indemnizará a CEPSA en los importes que resulten de aplicación de conformidad con las fórmulas de cálculo previamente indicadas en el presente Laudo¹⁰⁶.

iv. Las costas del procedimiento arbitral.

a) Los argumentos de la Parte Demandante.

155. En su escrito de Demanda, CEPSA solicitó que se condenase a ES REYES al pago de las costas devengadas durante la tramitación del procedimiento arbitral.
156. En su escrito de conclusiones, CEPSA ha manifestado que los gastos incurridos en su defensa ascienden exclusivamente a los 31.491,93 € abonados en concepto de provisión de fondos solicitada por la Corte, acompañando los justificantes de las transferencias realizadas como Documento nº 1 de su escrito de Conclusiones.
157. Aunque no se ha listado por CEPSA expresamente, conviene recordar que junto con su escrito de Solicitud, CEPSA acompañó como Documento nº 8 el justificante de la transferencia de 1.000 € efectuada a favor de la Corte, en concepto de gastos de admisión (IVA incluido).
158. No se incluyen gastos razonables de defensa, pues, según se afirmó en el escrito de Conclusiones, la defensa de CEPSA en el presente arbitraje la llevó a cabo una Letrada interna de la empresa.

¹⁰⁵ El volumen de combustibles y carburantes suministrados por CEPSA a la Estación de Servicio durante el año 2020 ha sido facilitado por CEPSA mediante certificación acompañada como Documento nº 4 de la Demanda. Dicho documento no ha sido impugnado ni cuestionado por la Demandada.

¹⁰⁶ Párrafos 142 y 153 de este Laudo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	42/45	

b) Los argumentos de la Parte Demandada.

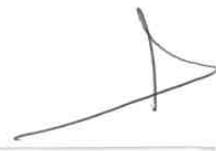
159. En su escrito de Contestación a la Demanda, ES REYES solicitó que se impusieran a CEPESA las costas devengadas durante la tramitación del procedimiento arbitral.
160. ES REYES no ha presentado escrito con la relación de gastos incurridos en el arbitraje y el justificante de los mismos.

c) La decisión arbitral.

161. Según la información obrante en la Corte, los costes del procedimiento arbitral han ascendido a un importe total de 26.026,38 € más IVA (Total 31.491,93 €), de los que CEPESA ha satisfecho el 100%¹⁰⁷; correspondiendo 1.000 € (IVA incluido) a los derechos de admisión, 12.659,59 € (IVA incluido) a los derechos de administración de la Corte, y 17.832,34 € (IVA incluido) a los honorarios del Árbitro Único; todo ello calculado conforme a las previsiones de los Anexos I y II del RCEA.
162. De conformidad con el artículo 56 del RCEA, el Árbitro debe pronunciarse en el Laudo, motivadamente, sobre las costas del arbitraje. Refiere dicho artículo, en su apartado segundo que, salvo acuerdo en contrario de las partes, el Árbitro podrá justificar la imposición de las costas basándose en el principio de que la condena refleja proporcionalmente el éxito y el fracaso de las respectivas pretensiones de las partes, salvo que, atendiendo a las circunstancias particulares del caso los árbitros estimen inapropiada la aplicación de este principio general.
163. Por lo tanto, no apreciando este Árbitro la existencia de circunstancias particulares que justifiquen apartarse del criterio de vencimiento y, teniendo en cuenta que no existe acuerdo específico al respecto en el convenio arbitral¹⁰⁸; dado que se va a estimar íntegramente la Demanda formulada por CEPESA, procede condenar a ES REYES al pago de las costas del arbitraje, por los importes que se indican a continuación, que han sido íntegramente provisionados por CEPESA:
- a. Derechos de admisión de la Corte por importe de 826,45 € más IVA (Total 1.000 €).
 - b. Derechos de administración de la Corte por importe de 10.462,47 € más IVA (Total 12.659,59 €).
 - c. Honorarios del Árbitro único por importe de 14.737,47 € más IVA (Total 17.832,34 €).

¹⁰⁷ CEPESA ha satisfecho vía provisiones de fondos un total de 32.788,42 €, que serán liquidados por la Corte una vez sea notificado a las Partes el presente Laudo.

¹⁰⁸ Cláusula Decimoctava del Contrato, que puede leerse en el párrafo 4 del presente Laudo.



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	43/45



164. De acuerdo con lo anterior, se reconoce un derecho de crédito a favor de CEPSA por importe de 31.491,93 € (IVA incluido).

En su virtud, y resolviendo en derecho la controversia sometida a arbitraje, este Árbitro, según su leal saber y entender, y dentro del plazo señalado al efecto,

RESUELVE

1. Estimar íntegramente la Demanda formulada por CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U. y, en consecuencia:
 - a. Declarar que el Contrato de Arrendamiento de Industria celebrado el 1 de marzo de 2020 entre CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U. y ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L., ha quedado resuelto por cumplimiento de su término contractual.
 - b. Condenar a ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L. a entregar a CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U. la posesión de la estación de servicio nº 33.708 con todas sus instalaciones y útiles que fueron objeto del Contrato de Arrendamiento de Industria celebrado el 1 de marzo de 2020 entre CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U. y ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L.
 - c. Condenar a ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L. a indemnizar a CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U. en cantidad equivalente al importe de la renta fija y la renta variable dejadas de percibir desde abril de 2023 hasta julio de 2024 -ambos incluidos-, por importe de 10.127,28 € y 8.619,95 €, respectivamente; ascendiendo el importe total de la condena por este concepto a la cantidad de 18.747,23 €.
 - d. Condenar a ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L. a indemnizar a CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U. en cantidad equivalente al importe de la renta fija y la renta variable dejadas de percibir por esta última, desde la fecha del presente Laudo hasta que se produzca la efectiva devolución de la posesión de la estación de servicio nº 33.708 a CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U.; en la cuantía exacta que resulte procedente en aplicación de las operaciones simples de cálculo fijadas en los párrafos 142 y 153 del Presente Laudo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	44/45	

2. Condenar a ÁREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L. al pago de las costas del arbitraje, reconociendo a favor de CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U. un derecho de crédito por este concepto por importe de 31.491,93 €.

3. Rechazar cualesquiera otras pretensiones principales y/o subsidiarias de cualesquiera de las Partes que no hayan sido expresamente acogidas y estimadas en la parte dispositiva de este Laudo.

Madrid, 29 de julio de 2024

Ramón Peña González-Concheiro
(Arbitro único)

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Fecha	09/07/2025 18:38:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U. (MONICA BARBARROSA FUENTES)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT7D3TRNL36NBRXDOMJUKA	Página	45/45





ANEXO 6

Decreto dictado en el procedimiento judicial de ejecución forzosa del laudo arbitral.



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 20 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66, Planta 4 - 28020

Tfno: 914932777

Fax: 914932779

juzpriminstancia020madrid@madrid.org

42020036

NIG: 28.079.00.2-2025/0146575

Procedimiento: Ejecución Forzosa del Laudo Arbitral 223/2025

Materia: Contratos en general

Ejecutante: CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.

PROCURADOR D./Dña. JORGE DELEITO GARCIA

Ejecutado: AREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L.

DECRETO

LETRADO/A DE LA ADMÓN. DE JUSTICIA SR/A D./Dña. Mª REYES DOMINGUEZ AGUDO

Lugar: Madrid

Fecha: diecinueve de junio de dos mil veinticinco

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En las presentes actuaciones se ha dictado auto con orden general de ejecución de fecha 19 de junio de 2025, a favor de la ejecutante, CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A,y frente AREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L. parte ejecutada.

SEGUNDO.- En dicho Auto, entre otras medidas, se ordena el lanzamiento del inmueble sito en C/ Delicias, Nº2 Fuenlabrada 28945 Madrid (ESTACION DE SERVICIO Nº 33708).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Dispone el art. 551.3 de la L.E.C., que dictado el auto que contiene la orden general de ejecución, el Letrado/a de la Admón. de Justicia responsable de la misma, dictará decreto en el que se contendrán las medidas ejecutivas concretas que resulten procedentes, incluyendo el embargo de bienes, y las medidas de localización y averiguación de los bienes del ejecutado que procedan, conforme a lo previsto en el Art.589 de la L.E.C.

SEGUNDO.- El título presentado lleva aparejada ejecución conforme a lo establecido en el apartado 2º, número 2, artículo 517 de la Ley 1/200, de Enjuiciamiento Civil, al que remite el artículo 44 de la Ley 60/2003 de Arbitraje, la solicitud reúne los requisitos del artículo 549 de la LEC, acompañando los documentos exigidos para los laudos arbitrales conforme al número 1, artículo 550 de la citada Ley, así como presupuestos exigidos conforme al artículo 551 del mismo Cuerpo Legal.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202871266868771234859**

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT72YAX4J36ZZT7N672BII	Fecha	23/06/2025 17:37:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	AGENCIA PARA LA ADMINISTRACION DIGITAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT72YAX4J36ZZT7N672BII	Página	1/4



PARTE DISPOSITIVA

En orden a dar efectividad a las medidas concretas solicitadas, acuerdo:

1. Requerir al/los ejecutados, AREAS Y ESTACIONES DE SERVICIO REYES, S.L. para que en el plazo de 10 días, manifiesten relacionadamente bienes y derechos suficientes para cubrir la cuantía de la ejecución, con expresión, en su caso, de las cargas y gravámenes ,así como , en el caso de inmuebles, si están ocupados ,por qué personas y con qué título ,bajo apercibimiento que, en caso de no verificarlo, podrá ser sancionado, cuando menos, por desobediencia grave, en caso de que no presente la relación de sus bienes, incluya en ella bienes que no sean suyos, excluya bienes propio susceptibles de embargo o no desvele las cargas y gravámenes que sobre ellos pesaren, y podrán imponérseles también multas coercitivas periódicas.

2. Llevar a cabo averiguación telemática de posibles bienes del ejecutado/os en las bases de datos a las que este Juzgado tiene acceso y que no tengan carácter de registro público al que puedan las partes acceder por sí mismas; pudiéndose informar la parte actora de su resultado a partir de la notificación de la presente resolución.

3. Se concede a la parte ejecutada el plazo de **UN MES** para desalojar la Estación de Servicio referida, con el apercibimiento de que transcurrido dicho plazo sin verificarlo se procederá al lanzamiento. Asimismo se concede el mismo plazo para la retirada de cosas que no sean objeto del título, bajo apercibimiento de tenerlas por abandonadas.

4. Para el supuesto de no desalojo en dicho plazo, solicítese del Servicio Común de notificaciones y Embargos que corresponda que señale fecha para el lanzamiento, una vez transcurrido un mes desde la notificación a la parte ejecutada de la presente resolución, a fin de que lo lleve a efecto, si no se cumpliese el anterior requerimiento, por la Comisión Judicial. Se autoriza expresamente a la Comisión Judicial para caso de que sea necesario, por encontrarse cerrado el inmueble, o no consentirse la entrada, que se lleve a cabo la misma, adoptando las medidas que fueren necesarias recabando incluso el auxilio de la fuerza pública.

Si el inmueble si estuviera ocupado por terceras personas distintas del ejecutado o de quienes con él comparten la utilización de aquél, notifíquese y requiérase a los mismos el despacho de ejecución o la pendencia de esta y a fin de que en el plazo de diez días presenten los títulos que justifiquen su situación

Notifíquese esta resolución al/ a los ejecutados con entrega de copia del escrito solicitando la ejecución, sin citación ni emplazamiento, para que en cualquier momento pueda/n personarse en la ejecución.

Para la efectividad de lo acordado líbrese exhorto al Juzgado correspondiente.

El presente decreto se notificará en la forma dispuesta en el auto que autoriza la ejecución.



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT72YAX4J36ZZT7N672BII	Fecha	23/06/2025 17:37:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	AGENCIA PARA LA ADMINISTRACION DIGITAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT72YAX4J36ZZT7N672BII	Página	2/4





Contra la presente resolución cabe interponer recurso directo de REVISION en el plazo de cinco días desde su notificación, ante este Juzgado, expresando la infracción en que la resolución hubiera incurrido a juicio del recurrente (artículos 451 y 454.2 bis y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 25 euros, en la cuenta 2448-0000-05-0223-25 de esta Oficina Judicial de la cuenta general de Depósitos y Consignaciones abierta en BANCO DE SANTANDER.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia nº 20 de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2448-0000-05-0223-25

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido (L.O. 1/2009 Disposición Adicional 15).

Lo acuerdo y firmo. Doy fe.

El/La Letrado/a de la Admón. de Justicia

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202871266868771234859



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT72YAX4J36ZZT7N672BII	Fecha	23/06/2025 17:37:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	AGENCIA PARA LA ADMINISTRACION DIGITAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT72YAX4J36ZZT7N672BII	Página	3/4



Este documento es una copia auténtica del documento Decreto despacho ejecución de sanificio y dineraria firmado electrónicamente por M^a REYES DOMINGUEZ AGUDO

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7TQT72YAX4J36ZZT7N672BII	Fecha	23/06/2025 17:37:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	AGENCIA PARA LA ADMINISTRACION DIGITAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (PUESTO DE TRABAJO PARA INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS FIRMADOS)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7TQT72YAX4J36ZZT7N672BII	Página	4/4





ANEXO 7

Obligaciones legales según normativa ambiental vigente.



OBLIGACIONES LEGALES SEGÚN NORMATIVA AMBIENTAL VIGENTE

Objetivos:

Este Anejo constituye la base fundamental para la adecuada ejecución de un proceso de expropiación seguro, ordenado y conforme a los requisitos legales ambientales vigentes.

Aquí se recoge la justificación, el alcance de las actuaciones y una descripción de cada una de las fases, desde la evaluación inicial hasta la gestión final de residuos y la restauración del emplazamiento.

Normativa de aplicación:

- Ley 7/2022 de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular (**BOE nº85, 09 de abril**).
- Resolución de 8 de octubre de 2018, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueban los modelos de certificados de las instalaciones para suministro a vehículos (**BOCM nº 258, de 29 de octubre**).
- Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos" y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas (consolidado) (**BOE nº 183, de 2 de agosto**).
- Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos (RD 656/2017): Seguridad industrial de instalaciones, almacenamiento y manipulación (**BOE nº176, de 25 de julio**).
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. (**BOE nº38, de 13 de febrero**).
- Ley 26/2007, de 28 de octubre de Responsabilidad Medioambiental (**BOE nº255, de 24 octubre**).
- Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados. (**BOE nº 132, de 03 de junio**).
- Real Decreto 1416/2006, de 1 de diciembre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP 06 «Procedimiento para dejar fuera de servicio los tanques de almacenamiento de productos petrolíferos líquidos» (consolidado) (**BOE nº 307, de 25 de diciembre**).
- Real Decreto 365/2005, de 8 de abril, por el que se aprueba la Instrucción técnica complementaria MI-IP05 «Instaladores o reparadores y empresas instaladoras o reparadoras de productos petrolíferos líquidos» (consolidado) (**BOE nº 100, de 27 de abril**).



- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelo contaminados (**BOE nº 15, de 18 de enero**).
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (consolidado) (**BOE nº 284, de 18 de septiembre**).
- Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre (**BOE nº253, de 22 de octubre**).
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos (consolidada) (**BOE nº 241, de 8 de octubre**).
- Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales: Medidas preventivas, formación y procedimientos de seguridad (**BOE nº 269, de 10 de noviembre**).
- Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas (consolidado) (**BOE nº 23 de 27 de enero**).
- Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria (consolidada) (**BOE nº 176, de 23 de julio**).

Descripción del proceso:

El proceso expropiatorio que se inicia como consecuencia de la modificación puntual número 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, cuyo objeto consistente, entre otras actuaciones urbanísticas, en el cambio de la calificación del suelo ubicado en la calle Móstoles núm. 1 del municipio, sustituyendo la vigente de dotacional de servicios infraestructurales en la estación de servicio por la calificación de dotacional zona verde, debe llevar implícito el desmantelamiento de la estación de servicio. Este desmantelamiento requiere el cumplimiento detallado y exhaustivo de un amplio repertorio de normativa técnica y ambiental, por lo que, la correcta planificación, ejecución y supervisión técnica, junto con la adecuada gestión de residuos y restauración ambiental, garantizan la seguridad, minimizan el impacto ambiental y facilitan la reutilización futura del emplazamiento. Documentar cada etapa y colaborar activamente con la administración y empresas especializadas es fundamental para lograr un resultado seguro, eficiente y conforme a derecho.

Por todo ello, desde el punto vista ambiental, los **pasos a seguir** en el proceso de expropiación de la Estación de Servicio deben ser los siguientes:

1. Comunicación del cese de la actividad.

Corresponde a la Dirección General del Medio Ambiente *"la tramitación y resolución de los procedimientos de declaración de suelo contaminado, descontaminaciones*



voluntarias y valoración de los informes de situación de actividades potencialmente contaminantes del suelo previstos en la legislación", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1.d del Decreto 194/2015, de 4 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

De acuerdo con lo indicado en Resolución del Director General del Medio ambiente, D. Diego Sanjuanbenito Bonal, dictada con fecha 06-07-2017, por la que se da por cumplido el trámite relativo a la presentación del informe preliminar de situación del suelo para la instalación ubicada en calle Móstoles 1 del término municipal de Fuenlabrada, por ser este el último informe presentado:

En caso de clausura de la actividad, su titular procederá a notificar los hechos a esta Consejería a fin de que determine los contenidos mínimos del informe que, en aplicación del artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, deberá presentarse.

Así como en aplicación del artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelo contaminados, donde también se indica que:

4. Los titulares de las actividades potencialmente contaminantes estarán obligados, asimismo, a remitir periódicamente al órgano competente informes de situación. El contenido y la periodicidad con que los informes de situación han de ser remitidos serán determinados por el órgano competente de las comunidades autónomas, particularmente en los supuestos de establecimiento, ampliación y clausura de la actividad.

Por tanto, la comunicación del cese de la actividad de Estación de Servicio será obligación del titular de la instalación, por lo que habiéndose extinguido la relación contractual existente entre la sociedad que explotaba las instalaciones y la mercantil propietaria de las mismas, mediante laudo arbitral núm. 658/23 dictado en fecha 26 de julio de 2024 en el procedimiento seguido ante la Corte Española de Arbitraje, CEPESA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U debe asumir las obligaciones y compromisos regulados en el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, y en concreto, comunicar el cese de la actividad a la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

2. Investigación de la calidad del suelo y las aguas subterráneas por clausura de la actividad.

Una vez realizada la comunicación del cese de la actividad, deberá llevarse a cabo una Investigación preliminar de la calidad del suelo y las aguas subterráneas siendo la Consejería quién solicitará el correspondiente Informe de situación de caracterización detallada por clausura de la actividad, por todo ello, CEPESA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U, actualmente MOEVE COMMERCIAL S.A.U, debe asumir la elaboración y presentación de cuantos informes le sean requeridos por la clausura de la actividad y cese de la instalación.



De conformidad con el artículo 3.3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, la Comunidad Autónoma correspondiente podrá recabar del titular de la actividad o del propietario del suelo informes complementarios más detallados, datos o análisis que permitan evaluar el grado de contaminación del suelo.

Y si fuera necesario y así lo determinase el ente autonómico podrá ser requerida una investigación complementaria de la calidad del suelo y las aguas subterráneas.

3. Análisis de Valoración de Riesgos debido a la existencia de contaminación (si procediera).

En función de los resultados analíticos obtenidos la Consejería determinará la necesidad de presentación de un Análisis de Riesgos según lo estipulado en el ANEXO IV relativo a los Criterios para la identificación de suelos que requieren valoración de riesgos,

1. Estarán sujetos a este anexo aquellos suelos que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que presenten concentraciones de hidrocarburos totales de petróleo superiores a 50 mg/kg.*
- b) Que existan evidencias analíticas de que la concentración de alguna de las sustancias recogidas en el anexo V excede el nivel genérico de referencia correspondiente a su uso, actual o previsto.*
- c) Que existan evidencias analíticas de que la concentración de cualquier contaminante químico no recogido en el anexo V para ese suelo es superior al nivel genérico de referencia estimado de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo VII.*

2. En aquellos casos en los que se considere prioritaria la protección del ecosistema, se considerarán incluidos en este anexo aquellos en los que se cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que la concentración de alguna de las sustancias recogidas en el anexo VI excede los niveles genéricos de referencia establecidos en él para el grupo o los grupos de organismos que haya que proteger en cada caso: organismos del suelo, organismos acuáticos y vertebrados terrestres.*
- b) Que existan evidencias analíticas de que la concentración de cualquier contaminante químico no recogido en el anexo VI para ese suelo es superior al nivel genérico de referencia estimado de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo VII.*
- c) Que se compruebe toxicidad en los bioensayos mencionados en el anexo III.2, con suelo o con lixiviado, en muestras no diluidas.*

En este contexto CEPESA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U, actualmente MOEVE COMMERCIAL, S.A.U, está obligada a realizar cuantas actuaciones resultasen necesarias, en cumplimiento de la legislación ambiental vigente, ante los organismos competentes, para



el análisis de la situación, tratamiento y eliminación de todos los componentes de carácter peligroso procedentes de las actividades humanas que se localicen en el suelo cuya expropiación constituye el objeto del presente documento, así como en las aguas subterráneas que pudieran resultar contaminadas por el desarrollo de la actividad de suministro de combustible llevada a cabo en el mismo.

4. Aprobación del Proyecto de Descontaminación.

En función de los resultados de la Valoración de riesgos y si se determina la existencia de contaminación tanto en el subsuelo como en las aguas subterráneas, la Consejería exigirá la ejecución de un Proyecto de Descontaminación con técnicas fisicoquímicas, biológicas o excavación controlada, restauración final del terreno y revegetación, si procede, para cumplir los requisitos urbanísticos y medioambientales vigentes. Dicho proyecto será aprobado por la Consejería y conllevará el Proyecto de desmantelamiento de la instalación. Para que la descontaminación sea más efectiva el proyecto de desmantelamiento de la instalación deberá ser realizado con anterioridad a la descontaminación.

Según se establece en los artículos 9, 17 y 19 de la Ley 26/2007, de 28 de octubre de Responsabilidad Medioambiental, se deberán adoptar y ejecutar las medidas de prevención, de evitación y de reparación de daños medioambientales y sufragar sus costes, cualquiera que sea la cuantía, cuando la empresa sea responsable.

A lo largo del procedimiento expropiatorio, CEPESA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U, actualmente MOEVE COMMERCIAL, S.A.U, realizará cuantos trabajos de descontaminación resultaren necesarios; asumiendo expresamente el coste económico de cuantas obligaciones legales afecten tanto a la propiedad como al titular de la actividad y que se derivasen de su estado, recuperación ambiental y correcta gestión de los residuos peligrosos, en los términos y plazos que al efecto se indiquen por el órgano competente.

En caso de que la contaminación existente obligara a la Declaración de suelo contaminado se estará a lo dispuesto en el Artículos 99 y 100 de la Ley 7/2022 de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular en lo relativo a la Declaración de suelos contaminados y los sujetos responsables de la descontaminación y recuperación de suelos contaminados, así como a todo lo indicado al respecto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero.

5. Proyecto de Desmantelamiento de la instalación.

El proyecto abarca el desmantelamiento integral de una estación de servicio destinada al almacenamiento y distribución de productos petrolíferos líquidos, así como la completa gestión de todos los componentes asociados: tanques de almacenamiento subterráneos y aéreos, sistemas de distribución, instalaciones eléctricas, canalizaciones, edificios auxiliares, equipamiento y residuos generados.



El procedimiento a seguir para el desmantelamiento de la instalación será el indicado en el Real Decreto 1416/2006, que regula la puesta fuera de servicio de tanques de almacenamiento de productos petrolíferos líquidos (ITC MI-IP 06) de acuerdo con lo especificado por el Órgano competente, Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio ambiente, Agricultura e Interior, Área de Instalaciones Petrolíferas.

Previamente deberá haberse presentado la solicitud de baja en la Inscripción de Instalaciones Petrolíferas destinadas al Suministro a Vehículos con Venta a Terceros.

La resolución del procedimiento expropiatorio de mutuo acuerdo traerá consigo la asunción de todas y cada una de las obligaciones legales derivadas de la normativa medioambiental aplicable, por la mercantil propietaria de la estación de servicio CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U, actualmente MOEVE COMMERCIAL, S.A.U.

6. Plan de Gestión de residuos de la instalación.

Todos los residuos generados se gestionarán de acuerdo con su naturaleza para ello se dispondrá de un Plan de Gestión de Residuos generados en la instalación.

A tal efecto, la gestión de los aceites usados se efectuará de acuerdo con lo establecido en Real Decreto 679/2006 de 2 de junio, por el que, se regula la gestión de los aceites industriales usados.

En cuanto al resto de residuos o productos que tuvieran la consideración de peligrosos, se estará a lo dispuesto en Ley 7/2022 de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, debiendo disponerse de los documentos de control y seguimiento de todos los residuos peligrosos y ser entregados para su tratamiento y eliminación a un gestor autorizado.

En cuanto a los Residuos de Construcción y Demolición se deberá garantizar el cumplimiento de la Orden 2726/2009, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

Igualmente, será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquéllas en las que se generaron. En función de lo anterior se destinarán preferentemente, y por este orden, a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valorización.

Será CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U, actualmente MOEVE COMMERCIAL, S.A.U, quién realizará cuantos trabajos de descontaminación resultaren necesarios; debiendo asumir expresamente el coste económico de cuantas obligaciones legales afecten tanto a la propiedad como al titular que en su caso hubiese venido desarrollando la actividad y que se derivasen de su estado, recuperación ambiental y correcta gestión



de los residuos peligrosos, en los términos y plazos que al efecto se indiquen por el órgano competente.

7. Control y Seguimiento de la calidad de las aguas subterráneas y actualización del Análisis de Riesgos.

Una vez retirada la contaminación existente (si existiera) se llevará a cabo un control y seguimiento de la calidad de las aguas subterráneas de acuerdo con lo indicado por el ente autonómico.

Respecto a lo aquí indicado será CEPSA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U (MOEVE COMMERCIAL, S.A.U) quién realizará cuantos trabajos de descontaminación resultaren necesarios; asumiendo expresamente el coste económico de cuantas obligaciones legales afecten tanto a la propiedad como al titular de la actividad y que se derivasen de su estado, recuperación ambiental y correcta gestión de los residuos peligrosos, en los términos y plazos que al efecto se indiquen por el órgano competente.

Conclusiones:

Con todo lo dicho anteriormente se pretende llevar a cabo el desmantelamiento integral de la estación de servicio, eliminando todos los riesgos inherentes a la presencia de productos petrolíferos y sus derivados, garantizar la protección de la salud de las personas involucradas y del entorno, minimizar el impacto ambiental asegurando la restauración del terreno cumpliendo rigurosamente con la legislación vigente en materia de instalaciones petrolíferas, gestión de residuos, seguridad industrial y protección medioambiental.

En todo el proceso se estará a lo dispuesto por la Dirección General del Medio Ambiente competente en "la tramitación y Resolución de los procedimientos de valoración de los informes de situación de actividades potencialmente contaminantes del suelo", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1.d del Decreto 194/2015, de 4 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

Del mismo modo se atenderá en todo momento a lo indicado por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio ambiente, Agricultura e Interior, Área competente en la legalización y registro de las Instalaciones Petrolíferas.



ANEXO 8

Cuadro de muestra de valores medios unitarios de venta.

**VALORES MEDIOS UNITARIOS DE VENTA OBRA NUEVA USO
RESIDENCIAL COLECTIVA AÑO 2025**

Precio (€)	m ² c	Unitario €/m ²	Situación
323.750	128	2.523	C/ Pinto, 11
276.667	84	3.289	C/ Getafe, 12
247.269	68	3.630	Av. Cantabria
291.833	117	2.488	C/ Honda, 21
450.000	140	3.214	C/ Madroño
224.500	78	2.878	C/ Pozuelo, 11
161.750	59	2.760	C/ Oriente, 1
400.394	126	3.181	C/ Azuzenas, 3
Valor unitario medio		2.995	



ANEXO 9

Fichas de la aplicación Coste de Referencia de la Edificación de la Comunidad de Madrid.



CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

Coste de Referencia de la Edificación de la Comunidad de Madrid

Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)

Manzana cerrada



Banda de costes Euros/m2

856,00

1.046,00

En el

50,00

% de la Banda

951,00

Euros/m2

Coefficiente de situación geográfica (CS)

Fuenlabrada

1,00

Área 1



Coefficiente de aportación en innovación o acabados (CA)

Acabados de coste medio

1,00



Coefficiente por rehabilitación (RH)

Obra nueva

1,00



Coefficiente por dificultad de acceso (CDA)

Sin dificultad de acceso a la obra

1,00



RESULTADOS

Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)

Banda de costes Euros/m2

856,00

1.046,00

Euros/m2

Coste de referencia

En el

50,00

% de la Banda

951,00

Euros/m2

En una superficie de

100,00

m2

95.100,00

Euros

[Método de determinación de los costes de referencia de la edificación](#)

[Preguntas más frecuentes](#)



Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE VIVIENDA,
TRANSPORTES
E INFRAESTRUCTURAS

Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)					
4 COMERCIAL EDIFICIO COMERCIAL EN UNA PLANTA					
Banda de costes €/m ²	945,00-1154,00			En el 50% de la Banda	1049,50 €/m ²
Coeficiente de situación geográfica (CS)					
FUENLABRADA					
1,00 (Área 1)					
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)					
Acabados de coste medio					
1,00					
Coeficiente por rehabilitación (RH)					
Obra nueva					
1,00					
Coeficiente por dificultad de acceso (CDA)					
Sin dificultad de acceso a la obra					
1,00					
Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)					
Banda de Costes	Coste de referencia				
€/m ² 945-1.154	En el <input type="text" value="50"/> % de la Banda	1,049,50 €/m ²			
	En una superficie de <input type="text" value="100"/> m ²	104.950 €			



Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE VIVIENDA,
TRANSPORTES
E INFRAESTRUCTURAS

Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)					
2 INDUSTRIAL.NAVE AGROPECUARIA.COBERTIZOS ABIERTOS Y MARQUESINAS					
Banda de costes €/m ²		193,00-236,00		En el 50% de la Banda	214,50 €/m ²
Coeficiente de situación geográfica (CS)					
FUENLABRADA					
1,00 (Área 1)					
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)					
Acabados de coste medio					
1,00					
Coeficiente por rehabilitación (RH)					
Obra nueva					
1,00					
Coeficiente por dificultad de acceso (CDA)					
Sin dificultad de acceso a la obra					
1,00					
Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)					
Banda de Costes	Coste de referencia				
€/m ²	193-236	En el <input type="text" value="50"/> % de la Banda	214,50 €/m ²		
		En una superficie de <input type="text" value="100"/> m ²	21.450 €		



ANEXO 10

Tablas del ANEXO II y del ANEXO III del RD 1492/2001.
Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

ANEXO II

Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad					antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

ANEXO III

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija.	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares.	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable.	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros.	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

ANEXO IV

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento.	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad.	12
Otros.	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.