

**EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIPUTACION GENERAL DE ARAGON**

I. ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 29 de noviembre de 2002 se planteó ante esta Institución una queja en la que se hacía referencia a la situación en la que quedaban familias propietarias de las viviendas ubicadas en la Ronda de la Misericordia de Huesca que se estaban expropiando para construir una zona deportiva en esa ciudad.

Los interesados manifestaban su preocupación por el hecho de que las cantidades que les habían ofrecido no eran suficientes para adquirir una nueva vivienda familiar, y ello agravado por la avanzada edad de algunos de los propietarios, a quienes el cambio de domicilio no sólo resultaba doloroso, sino económicamente imposible.

SEGUNDO.- Se admitió la queja a trámite y se solicitó información sobre este asunto al Gobierno de Aragón como administración expropiante.

El informe se recibió el día 19 de marzo de 2003 en los siguientes términos:

«La tramitación por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, del expediente expropiatorio a que se refiere su solicitud de información deriva de lo acordado por el Gobierno de Aragón en su reunión celebrada el día 8 de octubre de 2002 (B.O.A. nº 125 de 21 de octubre de 2002) en el que se acuerda lo siguiente:

- *Ejecutar el "Proyecto de ejecución del pabellón polideportivo de enseñanzas y práctica deportiva y urbanización exterior*

complementaria” contemplado en el “Plan de Infraestructuras Universitarias para el Campus de Huesca 2001-2005” y en las actuaciones a desarrollar en el Campus de Huesca en el marco del “Plan de inversiones de la Universidad de Zaragoza para el periodo 2002-2006”.

- *Encargar al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes , por sí mismo o en colaboración con el Departamento de Educación y Ciencia y la Universidad de Zaragoza, la realización de cuantas actuaciones materiales y jurídicas sean precisas para la ejecución del “Proyecto de ejecución del pabellón polideportivo de enseñanzas y práctica deportiva y urbanización exterior complementaria”, incluso la expropiación forzosa de los bienes y derechos afectados.*

Dentro de este expediente expropiatorio, se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

Acuerdo de 8 de Octubre de 2002, del Gobierno de Aragón, por el que se declara la procedencia de ejecutar el Proyecto. Publicado en el B.O.A. de 21 de octubre y notificado a los interesados del expediente.

Acuerdo de 22 de Octubre de 2002, del Gobierno de Aragón, por el que se inicia el expediente de declaración de urgencia y necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados por las obras necesarias para la ejecución del Proyecto. Publicado en el B.O.A. y en el Diario del Alto Aragón de Huesca de 8 de noviembre, publicado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Huesca y notificado a los interesados.

Acuerdo de 3 de Diciembre de 2002, del Gobierno de Aragón, por el que se declara urgente la ocupación de los bienes y derechos afectados por el Proyecto. Publicado en el B.O.A. de 11 de diciembre y notificado a los interesados.

Orden de 2 de Enero de 2003, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se señala fecha para el levantamiento de las Actas Previa a la Ocupación de los bienes y derechos afectados por el Proyecto. Publicado en el B.O.A. y en el Diario del Alto Aragón de Huesca de 17 de enero y notificado a los propietarios.

Levantamiento de Actas Previas a la Ocupación el día 28 de Enero de 2003.

En la actualidad se está procediendo al cálculo de los Depósitos Previos a la Ocupación y de los Perjuicios derivados de la rapidez de la ocupación, que deberán abonarse en el momento del levantamiento del acta de ocupación de las fincas.

Con respecto a la valoración de los bienes objeto de expropiación, cabe señalar que el artículo 25 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 establece que una vez firme el acuerdo por el que se declara la necesidad de ocupación de bienes o adquisición de derechos expropiables, se procederá a determinar su justo precio.

El justiprecio se configura en la Ley como un concepto jurídico indeterminado, no como una manifestación de una potestad discrecional de la Administración. Por ello, se determina a través de un proceso lógico susceptible de ser fiscalizado por los Tribunales de Justicia, que permite la obtención del valor del bien objeto de la expropiación de forma reglamentada.

Los criterios a aplicar para la fijación del justiprecio, además de lo señalado en la normativa de expropiación forzosa y en este caso concreto, son los contenidos en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones y, en concreto, el Título tercero de dicha norma.

El artículo 23 de dicha Ley 6/1998, establece que “a los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime”.

El artículo 24, por otro lado, viene a precisar el momento al que han de referirse las valoraciones cuando se aplique la expropiación forzosa, refiriéndose al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.

Una vez establecidas estas cuestiones son los artículos 25 y siguientes los que fijan las valoraciones de los bienes distinguiendo:

a) Valoración de suelo

Artículo 25

1. El suelo se valorará conforme a su clasificación urbanística y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes.

2. La valoración de los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, autonómico o estatal, tanto si estuvieran incorporados al planeamiento urbanístico como si fueran de nueva creación, se determinará, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, según la clase de suelo en que se sitúen o por lo que discurren.

Artículo 26. Valor del suelo no urbanizable.

1. El valor de este suelo se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas. A estos efectos, la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles.

2. Cuando por la inexistencia de valores compatibles no sea posible la aplicación del método indicado en el punto anterior, el valor del suelo no urbanizable se determinará mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración.

Artículo 27. Valor del suelo urbanizable.

1. El valor del suelo urbanizable, en la situación a la que se refiere el apartado 2 del artículo 16, se determinará en la forma definida en el artículo anterior.

2. Cuando el suelo urbanizable estuviese en la situación descrita en el apartado 16, el valor del mismo se obtendrá por aplicación, al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión en polígono que será el deducido de las ponencias de valores catastrales.

En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Artículo 28. Valor del suelo urbano.

1. El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinará, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.

2. En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior.

3. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.

4. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

b) Valoración de obras, edificaciones...

Artículo 31. Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos.

1. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación de valor del terreno se valorarán con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares.

2. El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

3. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Por tanto, la ley determina que se valore por un lado el suelo, según su clasificación y situación, añadiendo la valoración de la edificación, si la hubiere, conforme a la normativa catastral en función de su coste de reposición corrigiendo el valor en función de la antigüedad y estado de conservación. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones si no se tuvieron en cuenta al valorar el terreno, se valorarán conforme a la legislación de expropiación forzosa.

También hemos de añadir que la vigente ley de expropiación forzosa establece un premio de afección en consideración al dolor del propietario que se ve desposeído de su bien o derecho por la expropiación. La ley lo atribuye a todo titular expropiado de bienes o derechos llevando a su cuantificación concreta en una presunción legal. El Tribunal Supremo, en sentencia de 28 de febrero de 1997, afirma que el premio de afección no se fija en función del valor objetivo de los bienes sino que viene a compensar mediante una presunción legal la aflicción que la pérdida del objeto expropiado puede producir en su propietario por lo que su aplicación tiene lugar de modo objetivo como ocurre con las presunciones fijadas por el ordenamiento jurídico cuando concurren los presupuestos que este establece.

En conclusión, y de conformidad con lo expuesto, la determinación del justiprecio de los bienes objeto de expropiación se realizará de acuerdo con lo establecido en la normativa de aplicación, es decir, en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de expropiación forzosa y la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Finalmente, se pone en su conocimiento que se ha notificado a los afectados la fecha del levantamiento de las actas de ocupación que se realizarán el día 26 de marzo, previo abono del importe de la indemnización por rápida ocupación y del depósito previo a la ocupación, tal y como

establece la normativa de expropiación forzosa y se iniciará la fase de justiprecio y pago.»

TERCERO.- Para la ejecución de una obra pública, concretamente para dotación de zona deportiva, se ha llevado a cabo por el procedimiento de urgencia la expropiación de cinco viviendas unifamiliares, en la calle Ronda de la Misericordia de Huesca.

En el momento de redactar esta Sugerencia, tenemos conocimiento de que tres de esas familias han llegado a un acuerdo en relación con la fijación del justiprecio, mientras que las dos restantes han optado por acudir al Jurado Provincial de Expropiación, de forma que nuestra Sugerencia hace referencia a la posible valoración que la Diputación General de Aragón va a presentar en las hojas de aprecio antedicho órgano.

II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- En el informe antes transcrito del Departamento de Obras Públicas del Gobierno de Aragón, queda perfectamente reflejado el cumplimiento estricto de la legalidad vigente en materia de expropiación forzosa en todo procedimiento, argumentos los alegados que no pueden ser discutidos en modo alguno.

SEGUNDA.- Sin embargo, en cuanto a la fijación del justiprecio el informe del Gobierno de Aragón se remite a los artículos 23 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones, y parece hacer de los mismos una interpretación tan estricta que aunque no nos consta en dicho informe, a través de los interesados sabemos que concluye con la fijación de unas cantidades que pueden suponer grave perjuicio a los afectados.

TERCERA.- En primer lugar no podemos olvidar que se está expropiando la vivienda habitual de los interesados, con lo que la venta forzosa en la que se ven inmersos les priva no de un bien cualquiera, sino de un bien de primera necesidad, que como tal viene reconocido a todos los españoles en el propio texto constitucional (artículo 47), señalando además que los poderes públicos deberán promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho. En el caso que nos ocupa, es la propia administración quien obliga a los afectados a dejar su vivienda a cambio de un precio, que no

sólo debería ser justo, sino que debería posibilitar que aquellos adquiriesen otra de similares características.

CUARTA.- Analicemos ahora la esencia misma de la expropiación forzosa. Se trata de la obligación que la administración impone al particular de desprenderse de un bien perteneciente a su patrimonio, en aras de un interés público prevalente y a cambio de un precio justo. No deja pues de ser una limitación del derecho de propiedad, ya que la voluntad del propietario se ve superada por la prevalencia del interés público, y así lo reconoce la propia Constitución en su artículo 33 cuando señala: “Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos, sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”.

Nos interesa resaltar el significado del término INDEMNIZACIÓN, cuyo sentido es el de dejar sin daños alguno el patrimonio del propietario afectado por la expropiación, y así se deduce también de las normas sobre la fijación del justiprecio que establece la Ley de Expropiación Forzosa.

La propia Ley de Expropiación Forzosa señalaba en su artículo 38.2: *“Los edificios se justipreciarán en la medida aritmética que resultare del valor actual en venta de otras fincas análogas en el mismo municipio”*. La intención del legislador no ofrece duda, se trata de que quien vende obligatoriamente a la administración un edificio, quede compensado o indemnizado como si hubiese vendido de forma voluntaria y con los precios de mercado.

El mismo artículo 31 de la Ley 6/1998 sobre valoraciones del suelo, citado por la administración en su informe, introduce a las reglas de valoración un factor de corrección esencial: “EL COSTE DE REPOSICIÓN”, es decir el coste que supondría adquirir otro edificio similar al expropiado.

Y si esto es así para cualquier edificio, más aún cuando el edificio que se está expropiando es el domicilio del interesado, ya que el detrimento patrimonial adquiere entonces otra magnitud por la necesidad irremediable de sustituido por otro.

III. RESOLUCIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle la siguiente

SUGERENCIA

Que ante la situación en la que se encuentra el procedimiento de expropiación de las viviendas de la Ronda de la Misericordia de Huesca, y más concretamente, en relación con los dos propietarios con los que no se ha llegado a un acuerdo y que han acudido al Jurado Provincial de Expropiación, al presentar la hoja de aprecio por parte de esa administración se tenga en cuenta la correcta interpretación de la normativa sobre valoración de edificios, tal y como lo permite la legislación vigente sobre la materia, valorando que efectivamente el patrimonio de los afectados quede indemne, así como que les sea posible sustituir su vivienda expropiada por otra similar.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

9 de Mayo de 2003

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE