

LA EXPROPIACION FORZOSA DE FINCAS RUSTICAS POR CAUSA DE INTERES SOCIAL, A TRAVES DE LA JURISPRUDENCIA

Por

EMILIO LAMO DE ESPINOSA

Presidente del Instituto de Estudios Agro-Sociales

SUMARIO :

I. ANTECEDENTES. - II. NATURALEZA DEL RECURSO, ANALOGÍAS Y DIFERENCIAS. - III. TRAMITACIÓN DEL RECURSO. - IV. AMBITO DE APLICACIÓN. - V. DEL JUSTIPRECIO. - VI. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN. - VII. PRIMER MÉTODO: VALOR CATASTRAL. - VIII. SEGUNDO MÉTODO: VALOR EN RENTA. - IX. TERCER MÉTODO: VALOR DE FINCAS ANÁLOGAS. - X. CIRCUNSTANCIAS QUE INFLUYEN EN LA VALORACIÓN. - XI. PLUS-VALÍA DERIVADA DE LA TRANSFORMACIÓN EN REGADÍO. - XII. CONSIDERACIONES FINALES.

I. ANTECEDENTES

La nueva Ley sobre Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, al recoger una enmienda formulada en el seno de la Comisión Especial de las Cortes Españolas designada para su estudio, ha dejado en plena vigencia, rompiendo aparentemente el principio de unidad que se perseguía, toda la legislación especial expropiatoria relacionada con la obra de colonización agraria (1).

(1) El Art. 97 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 dice textualmente lo siguiente: "Las expropiaciones por causa de colonización y de fincas mejorables, se regularán por una legislación especial, incluso en lo relativo a los Organos, medios de valoración y recursos." En lo no previsto en dicha legislación especial, regirá, como supletoria, la presente Ley. El Proyecto en los artículos concordantes, que trataban de esta materia, que eran el 95, 96 y 97, decía así: "Art. 95.—La expropiación de este tipo se regirá por su legislación especial, salvo lo dispuesto en los artículos siguientes": "Art. 96.—Para la fijación de los precios máximos y mínimos en secano de los Planes de Colonización de Grandes Zonas Regables, así como para llevar a cabo las oportunas tasaciones, se estará a lo dispuesto en los artículos 35 a 38 y al 41 a 45 de esta Ley". "Art. 97.—Los acuerdos que, de oficio o a instancia de partes, adopte el Instituto Nacional de Colonización en el procedimiento expropiatorio, serán susceptibles de impugnación, mediante los recursos establecidos en esta Ley, incluso en cuanto a la determinación de los precios máximos y mínimos".

El Proyecto de Ley de Expropiación establecía para todos los casos, tanto los de utilidad pública como los de interés social, un único recurso: el contencioso-administrativo. Sin embargo, el artículo 97 de la nueva Ley, al recoger la enmienda aludida al principio, ha venido a mantener para los casos de expropiación por causa de colonización el recurso especial de revisión implantado por el artículo 7.º de la Ley de 27 de abril de 1946, así como la competencia de la Sala V, lo que acentúa naturalmente la atención hacia la jurisprudencia dictada por esta Sala, por la singularidad de este recurso y por lo que el mantenimiento de esta singularidad supone y representa.

Por ello, acaso resulte obligado hacer una somera referencia a las causas que, a no dudarlo, han aconsejado conservar la vigencia de las normas reguladoras de la expropiación por causa colonizadora, si bien debemos consignar que cuantas se aducen justifican el mantenimiento de la plena autonomía en esta jurisdicción expropiatoria y por ello, sólo en parte, resultan de aplicación a la nueva Ley de Expropiación Forzosa y al Proyecto que sirvió de antecedente, ya que, como es sabido, el Proyecto alteraba únicamente la legislación especial colonizadora en ciertos extremos, muy importantes, eso sí, pues afectaban a dos de las cuestiones más trascendentes en todo procedimiento expropiatorio: normas de justiprecio y garantías del expropiado. Veamos cuáles son las causas aludidas:

1.º La Ley de Expropiación Forzosa por Causa de Utilidad Pública de 1879, venía influida por las características del momento, lo que producía necesariamente un "grave desajuste entre el orden real de fines y medios que enmarca hoy —casi setenta y cinco años más tarde— la acción de la Administración" (2), lo que no se da en la Ley de 27 de abril de 1946 ni, con mayor motivo, en las posteriores dictadas en materia de colonización, en las que se acusa con gran relieve cómo la expropiación "de institución producida al sesgo de una Administración de tipo individualista, se ha transformado en un instrumento de política social y económica..., coopera hoy al propósito de la redistribución económica, y tiene un carácter que trasciende la visión meramente jurídica" (3).

(2) Preámbulo de la Ley de 16 de diciembre de 1954.

(3) RUIZ DEL CASTILLO, Carlos, en el prólogo a la obra de RODRÍGUEZ MORO (N.) *La expropiación forzosa*, Bilbao, 1953, pág. 7.

2.º La causa de interés social como determinante de expropiación surge en nuestro Derecho con la aparición del artículo 32 del Fuero de los Españoles, y no antes, y la Ley de 1946 ha sido la primera que ha desarrollado el concepto convenientemente.

3.º La nueva legislación colonizadora fué estudiada y corregida por las mismas Cortes, no habiéndose producido desde su promulgación ningún hecho que patentice la conveniencia de su modificación.

4.º La aspiración a unificar toda la legislación expropiatoria se contradice en la propia Ley, al adoptar criterios distintos en cuanto a valoración, según se trate de expropiaciones por causa de utilidad pública o por interés social, configurando esta última únicamente como expropiación-sanción, lo que desnaturaliza el concepto de interés social como causa determinante de expropiación.

5.º En el supuesto de expropiación por utilidad pública, normalmente, el bien expropiado pasa a ser de dominio público, y, por el contrario, en el caso de interés social por causa de colonización, la tierra pasa, a través del Instituto Nacional de Colonización, al dominio de un tercero.

6.º Aun admitiendo que el concepto de utilidad pública ha ensanchado extraordinariamente su campo de actuación, no siempre el objeto expropiado lo es en su totalidad, y, en cambio, cuando se expropian fincas rústicas por causa de interés social, lo son generalmente en toda su extensión, por lo que se priva al expropiado, en muchas ocasiones, de su único patrimonio, consideración muy importante y de gran trascendencia, ya que a veces con la tierra se expropia también la empresa y se produce el desarraigo de una familia.

7.º En cuanto a valoración, la Ley de 27 de abril de 1946, constituye el precedente de la nueva Ley, ya que en aquélla se dan unas normas de actuación a los Peritos y el precio lo determina también un órgano colegiado.

8.º Las normas de valoración fijadas a los Peritos por la Ley de 27 de abril de 1946 son más ágiles y, sobre todo, más realistas que las señaladas en la nueva Ley, estando, además, las primeras avaladas por la experiencia.

9.º El precio, en los casos de expropiación por causa de colonización, lo determina el Consejo del Instituto, que preside el Ministro de Agricultura, Organó colegiado que no cede ni en com-

petencia ni en garantía de ecuanimidad, al Jurado Provincial de Expropiación últimamente creado.

10.º El destino ulterior del bien expropiado no altera ni modifica la exigencia de que la tasación dé el precio justo, pues en otro caso se descargaría el peso de la obra sobre alguno o algunos propietarios y no sobre la colectividad, lo que supondría una iniquidad. Este principio no es privativo de las leyes colonizadoras, pero, teniendo en cuenta que el valor de la tierra representa sólo un moderado coeficiente del importe total del lote que se entrega al colono (4), no resulta aconsejable el sustituir unos métodos avalados por la experiencia por otros de mayor rigidez.

11.º Las leyes de expropiación por causa de colonización, por su especialidad, prevén una serie de contingencias relacionadas con la disolución forzosa de la empresa agraria, tales como el destino del ganado, aperos, maquinaria y productos existentes en la finca, cautelas que escapan al contenido de una ley general sobre la expropiación forzosa.

12.º La Ley de Expropiación por causa de interés social no sólo regula la valoración de la finca, sino que señala excepciones y preferencias para la expropiación, así como factores que pueden influir en más o en menos en la tasación, lo que, en definitiva, supone la declaración de ciertos principios de política agraria, que se desconocerían en el caso de seguirse un criterio unificador a ultranza.

13.º El recurso especial de revisión ante la Sala V del Tribunal Supremo, permite a la Sala —al facultarla para resolver libremente y en conciencia— el apreciar cualquier circunstancia que pueda influir en la siempre compleja tarea de justipreciar una finca, lo que no resulta posible en la vía contencioso-administrativa, pese a la tendencia jurisprudencial de estos últimos años, que ha violentado la rigidez de esta jurisdicción (5), por lo que era aconsejable

(4) Si hacemos el estudio partiendo de las inversiones que es necesario llevar a cabo por hectárea colonizada directamente por el Instituto, se observa que el 50 por 100 de las inversiones corresponde a la vivienda y dependencias agrícolas, el 28 por 100 al valor de la tierra y el 18 por 100 a las restantes mejoras de interés privados. Hago referencia a las obras de colonización a cargo del Instituto, y, por consiguiente, no van incluidas las grandes obras hidráulicas ejecutadas por el Ministerio de Obras Públicas. Si los colonos instalados carecen de medios propios de explotación y es necesario, por consiguiente, entregarles ganado y maquinaria agrícola, la distribución de las inversiones por hectárea se modifica, pero sigue ocupando el primer lugar la vivienda, que supone el 37 por 100 del total de las inversiones por hectárea; el ganado y la maquinaria, el 26 por 100, y la tierra, el 20 por 100. (E. GÓMEZ AYAU: *La Colonización como base del Asentamiento de la Población*. Instituto de Estudios de Administración Local.)

(5) En la sentencia de 2 de abril de 1954 (Sala 3.ª) se dice: "La determinación por este Tribunal, en uso de su soberanía, de cuál es realmente el justiprecio a satisfacer por

sejable el mantener aquel recurso, máxime si se tiene en cuenta la labor tan estimable que a su amparo ha venido desarrollando la Sala V del Tribunal Supremo en aplicación de la Ley de 27 de abril de 1946.

14.º El Proyecto venía prácticamente a derogar el sistema de precios máximos y mínimos que previene la Ley de Colonización y Distribución de la Propiedad de las Zonas Regables de 21 de abril de 1949, con supresión de sus efectos antiespeculativos y en perjuicio de los fines de justicia distributiva y social que esta Ley se propone. El procedimiento señalado en el Proyecto no hubiera representado una ventaja y sí muchos inconvenientes.

Expuestas estas razones, pasemos ahora a estudiar los antecedentes, naturaleza y doctrina legal de este recurso especial de revisión. Sin embargo, acaso convenga reflejar lo sucedido en la práctica con la aplicación de la Ley de 27 de abril de 1946 sobre expropiación forzosa por causa de interés social, unico precepto de cuantos regulan la facultad expropiatoria por causa de colonización, al que vamos a referirnos en este trabajo.

Al final, se insertan dos cuadros: el primero correspondiente a las fincas expropiadas cuyo justiprecio ha sido fijado por el Tribunal Supremo y el segundo se refiere a aquellas, también expropiadas por el Instituto, en que se ha llegado a un acuerdo dentro del proceso expropiatorio. En el primero se especifica el nombre de la finca; la provincia donde está enclavada; su superficie; las tasaciones de los tres Peritos; la fecha del acuerdo del Consejo del Instituto Nacional de Colonización; el valor asignado por éste a la finca; la fecha de la Sentencia del Tribunal Supremo; el justiprecio definitivo, y, por último, el tanto por ciento de elevación: relación entre el precio dado por el Consejo y el justiprecio definitivo. En el segundo estado constan iguales antecedentes, con exclusión, como es consiguiente, de los datos que corresponden a las actuaciones dentro del Tribunal Supremo.

De tales estados se deduce que el número de fincas expropiadas hasta principios de 1955 es el de 103 y la superficie total de 67.876 hectáreas. Pues bien: han recurrido únicamente los propie-

las expropiaciones, ya se sentó como doctrina (Sent. 27 de febrero de 1951) que la jurisdicción asume las facultades de la Administración en cuanto a la determinación del precio justo a abonar, fijándose aún con mayor precisión y relieve la doctrina de tal soberanía de la jurisdicción en las sentencias de 17 de febrero y 9 de noviembre de 1953, al expresarse en ellas que los informes y tasaciones de los Peritos dirimentes no condicionan ni limitan su actuación en cuanto a la valoración de las fincas, que no tienen más límite que el trazado por el artículo 24 de la Ley de 10 de enero de 1879º.

tarios de 43 fincas, con una superficie de 22.547 hectáreas, y ha existido acuerdo en 60 fincas, con una superficie de 45.329 hectáreas, o sea, que en cuanto a superficie se ha logrado acuerdo en un 66 por 100 del total. El justiprecio definitivo fijado por el Tribunal Supremo para las fincas recurridas, ha supuesto un total de 179.204.579 pesetas, y el de aquellas en que ha existido conformidad, 160.710.595 pesetas, lo que representa un total pagado por las fincas expropiadas de 339.915.174 pesetas. Pues bien, como el importe señalado para el primer grupo por el Consejo de Colonización fué de 127.079.966 pesetas, resulta un coeficiente global de aumento dentro de este grupo del 40 por 100, pero referido al total supone únicamente un 15 por 100.

Estas cifras, suficientemente elocuentes, patentizan el acierto del Consejo del Instituto Nacional de Colonización y son el mejor elogio que puede hacerse de la propia Ley y de sus métodos valorativos.

II. NATURALEZA DEL RECURSO, ANALOGÍAS Y DIFERENCIAS

El artículo 7.º de la Ley de 27 de abril de 1946 sobre Expropiación forzosa de fincas rústicas por causa de interés social, faculta al expropiado para interponer recursos de revisión a un solo efecto ante la Sala V del Tribunal Supremo contra todas las resoluciones que, de oficio o a instancia de parte, adopte el Instituto Nacional de Colonización a efectos de justiprecio, pago y toma de posesión. Este mismo recurso, con fundamentación diferente, viene recogido en el artículo 17 de la Ley de 21 de abril de 1949 sobre Colonización y Distribución de la Propiedad de las Zonas Regables. Mas como quiera que hasta ahora la Sala sólo ha conocido y resuelto recursos entablados al amparo del artículo 7.º de la Ley de Expropiación por interés social, a este último hemos de referirnos exclusivamente en este trabajo.

Como precedente de este recurso de revisión, sólo puede aducirse el establecido en el artículo 5.º de la Ley de Reforma Agraria de 9 de noviembre de 1935 recogido en el artículo 20 de la propia Ley (6). Y presenta cierta analogía con el recurso de revisión

(6) Artículo 5.º.— “Contra todas las resoluciones que, de oficio o a instancia de parte, en ejecución de esta Ley adopte el Instituto, podrá el interesado interponer, en término de treinta días, recurso de revisión a un solo efecto ante la Sala Quinta del Tribunal Su-

establecido en la legislación de arrendamientos rústicos y con el contencioso-administrativo, si bien con diferencias también muy acusadas.

Entre el recurso de revisión en materia de arrendamientos rústicos y el que ahora nos ocupa, existe cierta analogía: por su denominación, por razón del órgano jurisdiccional que conoce del mismo y por el carácter social de ambos, lo que no impide que sus diferencias sean mucho más sustanciales, tanto por su naturaleza como por su carácter y por el modo en que ha de ser fallado.

El recurso de la Ley de 1946 se interpone contra una resolución administrativa, mientras que el de 1940 lo es contra la resolución de un órgano de la jurisdicción ordinaria, que es la que, en definitiva, conoce del mismo recurso, mediante otro órgano jerárquicamente superior al recurrido.

Finalmente, el recurso de revisión en materia de arrendamientos, de naturaleza análoga al de casación en materia civil, ha de fallarse en estricto derecho, mientras que el recurso de la Ley de 1946, cuando se basa en la causa 4.ª, puede fallarse por motivos de equidad, ya que la Sala puede apreciar libremente y en conciencia el contenido del expediente y los dictámenes de los Peritos para fijar la valoración dentro de los límites establecidos por éstos (7).

En cuanto al contencioso-administrativo, su similitud obedece a que uno y otro se interponen ante el Tribunal Supremo de Justicia y la resolución contra la que se recurre emana de un órgano administrativo que ha causado estado. Por ello, GUARÁ (Aurelio) entiende que "pese al nombre asignado al recurso y a la Sala del Tribunal Supremo a la que se declara competente para conocer

premo.—El recurso previsto en el Art. 20 de esta Ley deberá fundarse en quebrantamiento, de forma que haya producido indefensión o injusticia notoria por lesión en la valoración de la finca o infracción de Ley, por no estar la finca afectada por ésta.—El recurso previsto en el Art. 24 de esta Ley (se refiere a la declaración de señoríos jurisdiccionales) deberá fundarse en injusticia notoria o en quebrantamiento de forma".

Artículo 20.—"Cuando el Instituto estime lesiva la valoración fijada por cualquiera de los procedimientos establecidos en los artículos anteriores, podrá dejar en suspenso la ejecución del acuerdo de expropiación, e interponer, en término de treinta días, recurso de revisión ante la Sala de Derecho Social del Tribunal Supremo.—Cuando el propietario estime injusta la valoración fijada en cualquiera de las formas anteriores, podrá también interponer el recurso que establece el Art. 5.º de esta Ley".

(7) "... concediendo en este caso al propietario del inmueble, como suprema garantía, el poder interponer contra la resolución dictada por aquel organismo, el recurso de revisión fundado en alguna de las causas que enumera el Art. 7.º de la citada Ley ante esta Sala, a la que otorga, separándolo, al hacerlo de los moldes que constriñen el recurso de casación civil y el de revisión en materia arrendaticia rústica, la facultad de fijar la valoración del precio expropiado, apreciando al efecto libremente y en conciencia el contenido del expediente y los dictámenes periciales y sin otros límites que los marcados por los Peritos..." (Sent. 24 de mayo de 1950.)

de él, se trata de un verdadero recurso contencioso-administrativo" (8).

Y, evidentemente, no carece de fundamento tal afirmación, pues es lo cierto que si la Ley de 1946 nada hubiese dicho, el recurso procedente hubiese sido contencioso-administrativo, ya que la declaración de la especialidad del recurso no altera la naturaleza del acto contra el que se recurre, que es un acto administrativo, pues, conforme al artículo 35 de la Ley de Expropiación Forzosa por Causa de Utilidad Pública de 10 de enero de 1879 y el artículo 126 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, en materia de expropiación forzosa, el recurso procedente contra las resoluciones que causen estado es el contencioso-administrativo (9). Luego no faltan motivos para poder defender que la legislación supletoria —cuando menos— no debe ser la civil, sino la contencioso-administrativa, si bien no es éste el criterio que ha sustentado la Sala V del Tribunal Supremo.

Aparte de las diferencias apuntadas, puede señalarse la de que la vía contencioso-administrativa constituye un verdadero proceso, en la que el recurrente debe formular una demanda y ésta ser contestada, surgiendo una verdadera litis, en la que cabe en algunos casos pedir el recibimiento a prueba y aun plantearse incidentes de previo y especial pronunciamiento. En cambio, el escrito de interposición del recurso establecido en la Ley de 1946 no tiene el carácter de una demanda dirigida contra la Administración, puesto que se trata de un recurso análogo en cuanto a procedimiento al de casación y al de revisión en materia de arrendamientos rústicos. Además, el órgano jurisdiccional es distinto, como distintos son los motivos de recurso en uno y otro caso, así como el fundamento que han de tener los respectivos fallos.

Se trata, como la propia jurisprudencia ha declarado, de un recurso de carácter especial, ya que la Sala ha de estudiarlo "sin

(8) "Administración institucional y recurso contencioso-administrativo" en la *Revista de Administración Pública*, núm. 11, mayo-agosto 1946, pág. 63.

(9) Artículo 126.—"1. Contra la resolución administrativa que ponga fin al expediente de expropiación o a cualquiera de las piezas separadas, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, con la excepción del caso previsto en el núm. 3.º del artículo 22. [Este se refiere a acuerdos sobre la necesidad de expropiación.] 2. Asimismo, ambas partes podrán interponer recurso contencioso-administrativo contra los acuerdos que sobre el justo precio se adopten. En este caso, el recurso deberá fundarse en lesión cuando la cantidad fijada como justo precio sea inferior o superior en más de una sexta parte a la que en tal concepto se haya alegado por el recurrente o en trámite oportuno. 3. En todo caso, el recurso podrá fundarse en vicio sustancial de forma o en la violación u omisión de los preceptos establecidos en la presente Ley. 4. De todos, se considerarán preferentes los recursos comprendidos en este artículo."

seguir punto por punto al recurrente en sus comentarios, párrafo por párrafo del dictamen del Instituto o su Consejo, ya que dado el carácter singular de este recurso de revisión, tan diferente de los demás, aun de los del mismo nombre, por no tratarse en él de revisar fallo alguno judicial, ni tener presente pruebas tasadas o concretas, sino la apreciación libre y en conciencia de los dictámenes periciales, según el artículo 7.º de la Ley, ha de fijarse el Tribunal exclusiva y fundamentalmente en si los acuerdos recurridos reflejan y son justa y moral consecuencia —ya que a la conciencia se alude— de todo lo que consta en el expediente relacionado con el justiprecio de la finca, la discrepancia en el presente caso, prescindiendo de cuantos detalles y pormenores no conduzcan a tal fin". (Sent. de 4 de abril de 1952.)

III. TRAMITACION DEL RECURSO

El artículo 7.º de la Ley de 1946 no regula la tramitación del recurso, por lo que ha de entenderse que debe dársele la que se deriva de otras disposiciones legales que fueran aplicables. Por tratarse de recurso ante el Tribunal Supremo de Justicia, debe considerarse de aplicación, como supletoria, la Ley de Enjuiciamiento Civil, so pena de reconocer una "laguna de la Ley".

Por otra parte, es claramente ineludible el trámite de la preparación del recurso, puesto que al interesado, una vez fijado el precio por el Instituto Nacional de Colonización, no se da vista del expediente. Por esto, ha de considerarse que el trámite a seguir es el propio del recurso de casación por infracción de Ley.

Conforme al artículo 1.700 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, "el que se proponga interponer recurso de casación por infracción de Ley o de doctrina legal, presentará ante la Sala que hubiere dictado la sentencia, dentro del término improrrogable de diez días, contados desde el siguiente al de su notificación, un escrito manifestando su intención de interponer el recurso y solicitando que se le expida luego certificación literal de la sentencia, y de la de la primera instancia si en la segunda hubieran sido aceptados y no reproducidos textualmente, todos o algunos de sus resultandos y considerandos". Ahora bien, en el caso de que ahora se trata no hay lugar a expedir certificación del acuerdo recurrido (equivalente a la sentencia), porque no existen las razones que para expedirla

ha tenido en cuenta la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto que el expediente debe ser remitido al Tribunal Supremo para que pueda conocer de los motivos de recurso que se aleguen (que no son siempre la infracción de Ley). De esta suerte, el escrito de preparación deberá limitarse a manifestar la intención de interponer el recurso de revisión, añadiendo a lo sumo que se reclame el expediente del Instituto, aunque creemos que si se omite esta particularidad, el Tribunal Supremo, de oficio, lo reclamaría igualmente.

El criterio de aplicar este precepto en cuanto a la exigencia de la preparación y en cuanto al plazo, resulta abonado por el hecho de que, conforme a la disposición transitoria 3.^a de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1940, el recurso de revisión "se preparará por medio de escrito presentado en la Audiencia Territorial dentro de los diez días siguientes a la notificación del fallo, y se interpondrá y fundamentará con firma de letrado ante la Sala de lo Social del Tribunal Supremo, dentro del término de quince días concedido por la Sala en la providencia correspondiente".

Por otra parte, el recurso de casación en materia laboral también tiene el trámite de preparación, conforme al artículo 19 de la Ley de 22 de diciembre de 1949, en relación con el artículo 486 del Código de Trabajo de 23 de agosto de 1926.

Una vez preparado el recurso, la tramitación parece que deberá realizarse —y de hecho así se efectúa— en términos análogos al recurso de casación por infracción de Ley.

En cuanto al escrito de interposición, creemos que deberá contener los mismos requisitos que el recurso de casación, como también debe contenerlos el escrito de interposición del recurso en materia de arrendamientos rústicos.

Por consiguiente —y esto constituye otra diferencia respecto del recurso contencioso-administrativo en materia de expropiación—, no hará falta que se determine con precisión la cantidad que el recurrente reputa como precio justo ni la que constituye la lesión cuya subsanación se pretenda. Estos requisitos son exigidos por el artículo 56 del Reglamento de 1879 —seguido en este respecto sustancialmente por el artículo 126 de la Ley de 1954—, según el cual la lesión en el valor fijado a la cosa expropiada ha de representar al menos la sexta parte del atribuido a aquélla, para que pudiera constituir motivo de recurso.

Aunque la Ley de 1946 no habla de la comparecencia, entende-

mos, también por aplicación subsidiaria de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que debe siempre realizarse por medio de Procurador y ser dirigido el recurso por Letrado (Arts. 3.º y 10º). En esto puede señalarse una diferencia con respecto del recurso de casación en material laboral, en el que, si siempre ha de intervenir Letrado, no es preceptivo que intervenga Procurador, ya que, conforme al artículo 27 de la Ley de 22 de diciembre de 1949, si no hay designación expresa del Procurador se entiende que el Letrado lleva también la representación de su defendido. Por el contrario, la regla general establecida en la Ley de Enjuiciamiento Civil es recogida por la Ley de Arrendamientos Rústicos del año 1940, puesto que en el párrafo 6.º del apartado b) de la disposición transitoria 3.ª, se establece que regirán, en cuanto a la representación y defensa, las normas comunes que se previenen en las leyes generales vigentes.

De lo expuesto se deduce que el recurso de revisión de que ahora se trata es análogo, en cuanto a tramitación, al recurso de casación y más especialmente al recurso de revisión en materia de arrendamientos rústicos, con el que tiene además la semejanza de que puede entablarse también por cuatro motivos, los tres primeros coincidentes y el cuarto puede considerarse —con la natural salvedad derivada de la materia sobre que versa— muy parecido.

IV. AMBITO DE APLICACION

El recurso del artículo 7.º de la Ley de 1946 se concede únicamente a un solo efecto y puede interponerse contra todas las resoluciones que, de oficio o a instancia de parte, adopte el Instituto Nacional de Colonización, a efecto de justiprecio, pago y toma de posesión. Son, pues, el justiprecio, el pago y la toma de posesión las tres cuestiones únicas que pueden ser objeto de este recurso especial.

Como ha reconocido y reiteradamente mantenido la jurisprudencia, este recurso supone “la suprema garantía” de los propietarios (Sents. de 31 de diciembre de 1951 y 24 de mayo de 1950), ya que la Sala tiene “la facultad de fijar la valoración definitiva apreciando libremente y en conciencia los elementos de juicio que obran en el expediente”. (Sent. de 31 de diciembre de 1951.)

Toda la legislación expropiatoria gravita sobre dos extremos:

el de declaración por la Administración de la utilidad pública o del interés social de la expropiación y el de la indemnización al propietario. Acaso nada más expresivo a este respecto que lo recogido en la sentencia de 27 de abril de 1953, cuando dice: "Puede afirmarse, sin duda posible, que todo el ordenamiento legal de la expropiación tiene por exclusivo objeto no la salvaguardia o garantía de las atribuciones y prerrogativas del Poder, ya definidas por otros medios, sino la protección y amparo del derecho privado de propiedad declarándole sagrado e inviolable y asegurando su defensa en las mismas Leyes constitucionales y en los Códigos Civiles de que son ejemplos nuestras disposiciones legales vigentes en la materia, inspiradas en una tradición secular que tuvo origen precisamente en nuestra Patria —ya que el Derecho romano dejó sin ordenar ni desenvolver este Instituto de la Expropiación Forzosa— con las Leyes 2.^a, Título I de la 2.^a Partida, y la 31, Título XVIII de la Partida 3.^a, tan previsoras y justas que se anticiparon en más de cinco siglos a la Constitución de 1791 —con la Declaración de Derechos que la precedió— y al Código Civil de 1804, promulgados en Francia y tenidos, en la opinión más corriente, como primeros textos positivos, reguladores de la Institución mencionada, cuando en realidad fué en ambas Leyes de Partida donde por primera vez quedaron expuestos los dos términos que abarca y comprende, como antes se dijo, el principio fundamental de este proceso: el de que no puede el Poder Público "tomar a ninguno lo suyo sin su placer" a no ser que ello "fuese a procomunal del Reino" o "de la tierra" y el de venir obligado en derecho a darle "ante buen cambio que vale tanto o más" o comprándose "según que valiere", preceptos de tal sabiduría que ya en ellos se distingue la expropiación de la compraventa y se determina el fundamento de la previa indemnización, que no es otro que el de evitar que recaiga sobre uno sólo —el propietario desposeído— el sacrificio que por el bien de todos se le impone, adelantándose también en esto a lo que hoy sostiene la doctrina más autorizada recogida en nuestra legislación desde el Decreto de 24 de octubre de 1834, la Ley de 17 de julio de 1836 y la de 10 de enero de 1879 con su Reglamento de 18 de junio siguiente hasta la Ley ya mencionada de 27 de abril de 1946, por no citar sino las más importantes."

Y es que el problema de la expropiación gira fundamentalmente sobre el justiprecio, sobre todo desde el momento en que la Ley

—como ocurre con la de 1946—impide al afectado todo recurso contra la declaración de interés social como causa determinante de la expropiación, “equiparando la declaración de interés a la necesidad de la ocupación y a la utilidad pública” (Sent. de 10 de diciembre de 1954), pues “resulta de tal trascendencia, no sólo para el interesado sino para el orden social, la fijación de una indemnización justa, que el lograrlo constituye uno de los términos esenciales del principio que inspira la expropiación forzosa, por el primero de los cuales queda asegurada la subordinación del interés particular al bien común y por el segundo la obligación de que el expropiado no sufra, a consecuencia de la expropiación, perjuicio alguno sin la compensación debida” (Sent. de 27 de abril de 1953).

El limitado ámbito del recurso, lo reconoce explícitamente la Sentencia de 4 de abril de 1952 cuando dice que el recurso de revisión que el artículo 7.º de la Ley concede, no alcanza a “las cuestiones referentes a la previa declaración de interés social de la expropiación, como causa justificada de la misma, a la necesidad de la ocupación de la finca expropiada o si ésta estaba o no comprendida en alguna de las excepciones del Art. 10”, pues éstas son “cuestiones previas que por no afectar al justiprecio, pago y toma de posesión del inmueble, están fuera del ámbito, alcance y contenido de aquel recurso”.

La referencia que hace la Ley de 1946 a la de expropiación forzosa por causa de utilidad pública, cuando previene en su artículo 4.º que declarada de interés social la expropiación de una finca, el Instituto Nacional de Colonización continuará la tramitación del expediente expropiatorio a “efectos de justiprecio, pago y toma de posesión del inmueble, lo que se llevará a cabo de acuerdo con las Leyes que con carácter general rigen sobre la materia, por razón de utilidad pública, salvo las modificaciones que en éstas se establecen”, no permite, a nuestro juicio, el suponer que en lo que a los tres trámites se refiere caben dos recursos: el especial que estamos comentando y el contencioso-administrativo. La expropiación por interés social viene, conforme hemos visto, regulada por dos Leyes, una especial, la de 1946, y otra general, la de utilidad pública, y como esta última no regula más que cuatro períodos: 1.º declaración de utilidad pública; 2.º justiprecio; 3.º pago, y 4.º toma de posesión, el primero sustituido en la Ley de 1946 por la declaración de interés, “contra el que no cabe recurso algu-

no" —segun su artículo 2.º—, y como contra las resoluciones, en los tres últimos trámites, se señala expresamente que el recurso procedente es el prevenido en el artículo 7.º, es forzoso reconocer que no es admisible en ningún supuesto de aplicación de la Ley de 1946 el recurso contencioso-administrativo, salvo en el caso a que luego se aludirá. Entendemos que este criterio es el que implícitamente está recogido en la Sentencia de 8 de abril de 1953, cuando dice: "Que el Art. 3.º de la Ley de Expropiación Forzosa de 10 de enero de 1879, cuyos números 3.º y 4.º se citan como infringidos en el primer motivo del recurso, es de absoluta inaplicación al presente caso, en el que se trata exclusivamente de expropiación de finca rústica, en virtud de lo establecido y ordenado en la Ley de 27 de abril de 1946, pues si bien es cierto que ambas Leyes son de expropiación forzosa, no es menos verdad que la primera es por causa de utilidad pública y la segunda por interés social, y si bien, como se pretende equiparar la declaración de interés social a la de utilidad pública es dejando subsistentes las normas que rigen sobre la expropiación por utilidad pública en todo aquello que de una manera expresa no se modifique, y como los números 3.º y 4.º del Art. 3.º de la Ley de 1879, que se estiman infringidos, se refieren al justiprecio y pago del mismo, y la Ley de 1946 ordena un procedimiento nuevo peculiar y distinto no sólo para la declaración de "interés social", sino para el expresado justiprecio y pago de la tasación, tomando como elementos de valoración nuevos factores y nuevas normas, e incluso establece recursos diferentes contra sus resoluciones, lo que implica una esencial modificación de aquellos artículos de la Ley de 1879 concernientes a dichos extremos, la alegación de la infracción de éstos es improcedente."

Por el mismo motivo, resulta ajeno al recurso cuanto se relaciona con los perjuicios que pueden derivarse para el propietario del inmueble por la ocupación urgente, realizada de acuerdo con la Ley de 7 de octubre de 1939, principio recogido en dos Sentencias: la de 20 de marzo y la de 15 de abril de 1952, pues, como se afirma en esta última, "las indemnizaciones por la rápida ocupación de la finca expropiada quedan excluidas del recurso de revisión, por disponerlo así el párrafo 2.º del artículo 4.º de la Ley de 27 de abril de 1946, en relación con el Art. 7.º de la misma Ley".

Ello no obstante, el recurso puede extenderse a otros aspectos diferentes del justiprecio, pero siempre íntimamente vinculados

con él, tal como la infracción de normas legales, pero incluso esta infracción hay que relacionarla con los efectos que puede producir en el justiprecio. La jurisprudencia ha entendido que esta infracción procesal "es impugnabile si se ampara en la causa 2.ª", pero para ser estimada es necesario "que haya producido indefensión en el recurrente", pues no toda "infracción" de una norma procesal "determina nulidad", como ha reconocido la Sentencia de 17 de enero de 1955, ya que en esta clase de recursos "no se trata de modo exclusivo de constatar la puntual observancia de normas legales, sino, a la vez, volver a ver el expediente para decidir si se estima o no justa la indemnización acordada". (Sent. de 27 de octubre de 1951) (10).

Hasta ahora nos hemos referido fundamentalmente a dos de los cuatro motivos que recoge el artículo 7.º: al segundo, "quebrantamiento de alguna de las formas del expediente que haya producido indefensión del recurrente" y al cuarto, "injusticia en la valora-

(10) "Que como causa de revisión, se denuncia el quebrantamiento de las formas del expediente que han producido indefensión del recurrente, concretando tal quebrantamiento formal en el hecho de no haberse cumplido por el Instituto Nacional de Colonización el trámite regulado por el núm. 3 del artículo 3.º de la Ley, el de dar vista del expediente concluso, por ocho días a los propietarios, al ser elevado al Ministerio de Agricultura para formular éstos las nuevas alegaciones que estimen de interés, pero, como según reconoce el recurrente, el Abogado del Estado, en su calidad de Asesor Jurídico de aquel Instituto, en sus informes de 8 y 11 de mayo de 1951, obrantes en los respectivos expedientes de expropiación forzosa de la finca en cuestión, afirma en su primer Resultando, en su primer Considerando y en su final "que se han cumplido cuantos trámites exige como previos el artículo 3.º de la Ley de 27 de abril de 1946, procediendo en consecuencia que sea tramitado el cuarto y último período de dicho procedimiento", referente a elevar el expediente por el Ministerio de Agricultura al Consejo de Ministros, sin que contra estos informes y afirmaciones se alegue la existencia en su tiempo de reclamación alguna ni de fondo ni de forma, ni se acredite que haya producido ello la indefensión que genéricamente se alega en citada causa del recurso, requisito esencial para que pueda ser apreciada, el fundamento de esta 2.ª causa carece de todo valor y eficacia a fines de revisión." (Sent. de 4 de abril de 1952).

"Que el motivo segundo acusa como quebrantamiento de forma productor de indefensión la inasistencia del Perito de la Propiedad al justiprecio, lo que fué cierto, como consta en la diligencia correspondiente, en la que igualmente se hace constar que el Perito de la Propiedad estaba citado sin manifestación de su renuncia, según acredita la diligencia testimoniada en el folio 31, en la que el Perito oportunamente designado por el propietario recibió la notificación para la fecha que designó el Instructor del expediente, constando también en el mismo folio 31 que el propietario y su Perito habían acordado dar por terminada la actuación de éste, y si bien por este motivo el propietario dirigió instancia al Instituto designando otro Perito, lo hizo con mucha posterioridad al plazo legal, por lo que, como preceptúa el Art. 3.º del citado Decreto de 1949, la nueva designación y la revocación del nombramiento anterior son nulos, entendiéndose, por disposición del mismo precepto, que el propietario, en esos casos, se conforma con el Perito del Instituto, por lo que no puede estimarse el vicio de forma que denuncia el recurso."

"Que decretada la expropiación de finca rústica por interés social, autorizada por la Ley de 27 de abril de 1946, para llevarla a efecto se precisa la instrucción de un expediente, cuya tramitación está ordenada por el Decreto de 20 de mayo de 1949, en el que, previas las operaciones preparatorias previstas en el Art. 5.º del Decreto, se procederá al justiprecio, para el que el Art. 5.º de la Ley fija el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de la declaración de interés social de la finca expropiada y, por tanto, el exceder ese plazo sin causa justificada constituye un defecto procesal, *impugnabile en recurso de revisión* si se ampara en la Causa 2.ª del párrafo 2.º del Art. 7.º de la Ley, pero no todo quebrantamiento de forma, aunque supone infracción de una norma procesal, determina la nulidad, sino que es preciso que haya producido indefensión al recurrente, y esta infracción no puede haberla producido, puesto que en el justiprecio y sus operacio-

ción de la finca a efectos de justiprecio". Sin embargo, existen otros dos a los que hemos de hacer alusión, aunque brevemente.

El primero de ellos es el de incompetencia de jurisdicción. Hasta ahora este motivo no ha sido alegado en ningún caso y, por lo tanto, la jurisprudencia nada nos enseña en este aspecto. Por ello, consideramos de interés reproducir lo que un comentarista (11) ha dicho sobre este primer motivo, el que considera prácticamente inaplicable — y así lo confirma hasta ahora la realidad—, pues "limitada por la propia Ley la procedencia de la revisión a los supuestos de resoluciones adoptadas por el Instituto en estos expedientes a efectos de justiprecio, pago y toma de posesión (Art. 7.º) como una consecuencia lógica de no ser susceptibles de recurso alguno el acuerdo del Gobierno declarando el interés social que implica además la necesidad de la ocupación (Art. 2.º), es evidente que la cuestión jurisdiccional queda decidida "ab initio" inapelablemente, o sea, con anterioridad al planteamiento del recurso, en el que no es posible ya, por tanto, discutir la competencia radical de la Administración para dictar en esos períodos las resoluciones impugnables en virtud de este recurso especial".

Más interés presenta el tercer motivo, "injusticia notoria por infracción de preceptos legales". Según ha reconocido la jurisprudencia, para que pueda prosperar el recurso amparado en este motivo, es preciso que concurren dos requisitos: "1.º una injusticia notoria en el justiprecio, y 2.º que esta injusticia sea debida precisamente a infracción de preceptos legales, porque cuando la injusticia se produce sin infracción de tales preceptos y sí sólo por razones o errores de hecho o de apreciación en la tasación y justiprecio de la finca, lo que apoya el recurso es la causa 4.ª del mismo artículo" (Sent. de 8 de abril de 1953), siendo necesario, pues, para que pueda aducirse con éxito este tercer motivo, el que se señale qué precepto legal es el infringido, no bastando con la afirmación de que se ha producido en contra de lo establecido en un

nes preparatorias tiene el interesado todas las garantías para la defensa de su legítimo interés, con independencia de que aquél quede ultimado dentro o fuera del plazo que está previsto a otros efectos y la infracción no tiene otra consecuencia, como previene el artículo 6.º del Decreto, que la de entenderse, por ese solo hecho, planteada la divergencia, que hace precisa la intervención de Perito tercero designado por la Autoridad judicial, lo que se efectuó, pues, aparte de ese motivo, había otro, como fué la no comparecencia del Perito de la propiedad, citado en persona para la diligencia y que había asistido a las operaciones preparatorias..." "... que por lo antes expuesto, se estima improcedente el primer motivo del recurso, cuya desestimación procedería igualmente por no ampararse en la causa 2.ª antes citada." (Sent. de 17 de enero de 1955.)

(11) JAIME MONTERO y GARCÍA DE VALDÁVIA: "La expropiación por causa de interés social en la agricultura". *Anuario de Derecho Civil*, 1952.

determinado artículo, pues hay que razonar sobre el contenido y exigencia del precepto que ha sido conculcado. Por ello, no resulta procedente cuando se alegue, como motivo, "infracciones de varias disposiciones legales, empezando por nuestro derecho clásico de la Ley de Partidas y terminando con la mencionada vigente Ley de 1946, incluyendo el Fuero de los Españoles, si en ninguna parte se concreta el fundamento de la infracción, ni el concepto de la misma, ni se razona su existencia, limitándose los recurrentes a citar el artículo o artículos que estiman vulnerados". (Sent. de 21 de abril de 1953.)

Interés especial presenta la posible infracción a la excepción contenida en el artículo 9.º de la Ley. Según este artículo, quedan exceptuadas de expropiación por causa de interés social, las fincas cultivadas directa y personalmente y las ejemplares. Mas supongamos que, mediante Decreto, el Consejo de Ministros declara de interés social la expropiación de una finca a la que alcanza alguna de esas excepciones. El artículo 2.º de la Ley declara que contra la declaración no cabe recurso alguno, y entonces, ¿es que no puede revocarse una declaración que va contra la propia Ley?

La prohibición de recurso contra la declaración de interés social no creemos pueda interpretarse tan amplia y arbitrariamente, pues hay que suponer que la prohibición sólo alcanza cuando la finca reúne los requisitos que la Ley señala. Es decir, que si no se trata de una finca rústica —por ejemplo, un solar— o cuando la finca está exceptuada, cabe recurrir, y el recurso debe admitirse por haber incurrido el Decreto de declaración en infracción de Ley.

A nuestro parecer, en este caso especial, el recurso procedente no es el del artículo 7.º, y no lo es por no estar contemplado el supuesto, ya que no le es de aplicación ninguno de los cuatro motivos que señala, pero especialmente porque este recurso sólo se concede contra las resoluciones que, de oficio o a instancia de parte, adopte el Instituto Nacional de Colonización y la declaración es un acto de Gobierno, que se aprueba mediante Decreto. Por ello, entendemos que en estos casos cabe el recurso contencioso-administrativo, es más, es el único supuesto en que, a nuestro juicio, cabe este recurso, en la aplicación de la Ley de 1946. Podríamos hacer otras consideraciones sobre este extremo, y en especial sobre la exigencia de que el propietario hubiese alegado en el trámite de exposición del expediente la excepción que le ampara, mas todo ello nos alejaría del fin que perseguimos, por lo que nos reduci-

mos a dejar apuntada esta posible infracción de Ley y el recurso que entendemos procedente.

V. DEL JUSTIPRECIO

A través del proceso de tasación se intenta hallar el precio justo del bien a expropiar. Sin embargo, esto, aparentemente tan sencillo, es, en realidad, una de las materias más complejas, delicadas y difíciles. Es indudable que cuando se ha estructurado un sistema especial en algunos detalles para determinar el justiprecio y cuando, además, se ha establecido un recurso contra las resoluciones que se dicten en esta materia, distinto del que normalmente cabe interponer contra resoluciones análogas en expedientes de expropiación forzosa, hay que suponer que ello obedece a que en las expropiaciones por causa de interés social se dan determinadas peculiaridades.

A nuestro juicio, la característica especial radica en que son expropiaciones que de modo indirecto redundan en el bien público, a diferencia de lo que ocurre con las expropiaciones para obras públicas, que tienden directamente a servir un interés general. Las expropiaciones por causa de interés social, directa e inmediatamente se realizan en beneficio de personas determinadas, que son aquellas a las que han de adjudicarse los lotes obtenidos de las fincas expropiadas. Ello lleva consigo una consecuencia fundamental que es, la de que si la adjudicación ha de otorgarse a título oneroso, el justiprecio que el Instituto pague por el inmueble, repercutirá en las condiciones económicas en que el mismo Instituto ceda el inmueble a los beneficiarios.

No hay que olvidar que la expropiación se lleva a cabo para realizar en la finca "una colonización o parcelación técnica y económicamente conveniente" (Art. 3.º de la Ley de 27 de abril de 1946) y que se aplican, a las adjudicaciones de tierras que como consecuencia se hagan, las disposiciones generales que regulan las relaciones entre el Instituto y los parceleros, salvo en cuanto a algunas normas especiales. Y es regla general, la de que los colonos deben reintegrar al Instituto íntegramente el valor de la tierra. Por tanto, el importe del justiprecio que el Instituto pague al expropiado determinará la cantidad que los parceleros habrán de reintegrar al Instituto, de suerte, que, en este caso, no es apli-

cable la doctrina que respecto del significado del justiprecio sostuvo FERNÁNDEZ VELASCO, según el cual “el hecho de la indemnización no es contrario a la idea del imperium de la Administración y constituye, en cambio, la forma única de generalizar la difusión del gravamen. Efectivamente, el producto invertido en esa indemnización procede de los fondos generales económicos del Estado obtenidos mediante los impuestos, y de ahí que mediante ese procedimiento se reparta equitativamente la carga, supuesto el interés general satisfecho por el servicio que exige la expropiación” (12).

En este caso, la indemnización o pago del justiprecio no es medio para difundir cargas, sino que éstas se trasladan íntegramente sobre los hombros de los beneficiarios. Ello no quiere decir que los parceleros no deban pagar el precio justo, pero sí plantea el problema de si el precio justo debe comprender algo más que el valor de la finca, entendiéndose por éste el importe de la tasación estricta, incrementado a lo sumo con el precio de afección.

La jurisprudencia de la Sala V ha llegado a sentar tres principios generales sobre el justiprecio: uno, el de que el justiprecio debe ser suficiente para que el expropiado “pueda adquirir otras fincas análogas con las que sustituir a las expropiadas”; otro, el derivado del aforismo “tantum valet res quantum vendere potest”, y el tercero, que habrá de apreciarse no sólo el valor intrínseco de la finca, sino su valor relativo por razón de circunstancias particulares y todos los daños y perjuicios irrogados al propietario como consecuencia de la expropiación, incluso el lucro cesante.

De esta suerte, resulta aceptada implícitamente la idea subyacente en la Ley 2.^a, título 1.^o de la Partida 2.^a, según la cual al expropiado el Rey “tenudo es por derecho le dar ante buen cambio que vala tanto o más”, criterio expresado en otra forma en la Ley 31 del título 18 de la Partida 3.^a, según la cual, el Rey podía dar a uno las cosas de otro, “pero dándole cambio por ello primeramente o comprándose según valiere”. De acuerdo con estas afirmaciones y normas, la expropiación debía hacerse dando otra cosa en permuta (o lo que es equivalente, según el criterio de la jurisprudencia que comentamos, pagando un precio con el cual pueda adquirirse otra finca análoga) o comprando el inmueble

(12) FERNÁNDEZ DE VELASCO (Recaredo): *Resumen de Derecho Administrativo y de Ciencias de la Administración*. Tomo II, pág. 262. Barcelona, 1931.

expropiado, pagando por él lo que valga o más de lo que valga.

Indudablemente, que a ningún Jefe de Estado se le ocurriría hoy decir lo que en cierta ocasión declaró el Emperador Antonino: "Yo, ciertamente soy señor del mundo", y tampoco es frecuente que respecto de las funciones del Estado, se sostengan doctrinas tan radicales como las que muchos intérpretes de esta declaración sostuvieron aplicándola a la expropiación forzosa (13). Pero, supuesto el deber que tiene el Estado de indemnizar, es preciso que se matice el alcance de la indemnización. No en balde "las cuestiones relacionadas con la indemnización y con sus formas y procedimientos, descubren la trama constituida por las relaciones entre el régimen político y el económico" (14).

Criterios valorativos para determinar el precio justo se han dado muchos y algunos de un gran rigor científico. Mas aquí no se trata de criterios técnicos de valoración, sino de la forma de encontrar en derecho aquella justa valoración. Y esto nos lo tiene que dar el análisis de los elementos que deben ser tenidos en cuenta en el proceso valorativo y la finalidad buscada, o sea el principio o principios a que debe responder este justiprecio y que deben ser respetados en todo caso.

La Ley nada dice sobre este principio inmutable al que debe someterse el juzgador cuando ha de fijar el valor de indemnización de un inmueble. Sin embargo, la propia jurisprudencia en varias sentencias ha venido a fijar un principio que admitido sin condición alguna constituye hoy, por haber adquirido rango de doctrina legal, la meta a que debe llegar el juzgador y que ha de permitirle en todo caso —dada la libertad de apreciación que la Ley le concede— el comprobar si el resultado es o no el adecuado. Este principio recogido, entre otras, en las Sentencias de 23 de noviembre de 1951 y 10 y 13 de diciembre de 1954, es el de que el precio que reciba el expropiado debe ser suficiente para que con él "pueda adquirir otras fincas análogas, con las que sustituir a las expropiadas".

Es innegable que este criterio, discutible desde el punto de vis-

(13) Sobre las distintas doctrinas acerca de este punto, véase: CÁRDENAS (Francisco de): *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España*, tomo II, Madrid S. F., páginas 201 y sigs., y CLEMENTE DE DIEGO (Felipe): "Notas sobre la evolución doctrinal de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública", en la *Revista de Derecho Privado*, núm. 109 (octubre 1922), págs. 289 y sigs., y núm. 120 (septiembre 1923), páginas 257 y sigs.

(14) RUIZ DEL CASTILLO (Carlos): ob. citada, pág. 8.

ta social, ya que lo recomendable en muchos casos es precisamente lo contrario de lo que de él pudiera deducirse —o sea el que no adquieran fincas con el dinero de la expropiación aquellos que no saben, no quieren o no puedan cultivar—, es inatacable desde el punto de vista de la justicia. Hay que pagar —viene a decir la jurisprudencia— el precio justo y éste nos viene dado por lo que pueda costar al interesado otra finca análoga, con que sustituir a la expropiada.

No es pues su precio en venta, sino el precio de compra de otra análoga, lo que determina el justiprecio, y acaso aquí es donde radica el fallo del argumento, pues la valoración se hace de la finca que se expropia y no de otra.

El principio de que "tantum valet res quantum vendere potest" ha sido invocado en múltiples sentencias, entre otras en la de 31 de octubre de 1951, cuando dice: "Con propiedad y en general puede aplicarse a la función valorativa la máxima tantas veces invocada" ... "Si este principio puede invocarse como orientador..." Es decir, que sólo a efectos de orientación puede acudirse a este principio, por lo que hay que entender que no es obligado el que la Sala se someta a él.

La materia del justiprecio, la más delicada de todas, no queda, a nuestro juicio, debidamente aclarada en la jurisprudencia y habrá que esperar a que en otras sentencias se nos dé una doctrina más acabada y depurada, pero no debe olvidarse que "del contenido de la expresada Ley (de 27 de abril de 1946) se infiere que si bien el fin primordial de la misma es remediar un problema social que se presente con carácter no circunstancial mediante la expropiación de determinada finca, también de ella se deriva que el propósito del Legislador es el de que el propietario sea debidamente indemnizado" (Sent. de 31 de diciembre de 1951), siendo la fijación de esta indemnización debida, a no dudarlo, la tarea más difícil de cuantas puedan presentarse en el campo del Derecho, y así lo ha entendido la Sala, al decir en su Sentencia de 27 de abril de 1953: "Todo lo anteriormente expuesto viene a demostrar que es tanta la importancia jurídica del problema, tantos los aspectos y facetas de la cuestión, tantos los elementos de juicio que han de tenerse en cuenta al fijar el justiprecio definitivo, que excede con mucho de lo que la técnica puede aportar en sus informes, puesto que habrá de apreciarse, no sólo el valor intrínseco de la finca, sino, en ocasiones por razón

de circunstancias particulares, su valor relativo, al que debe alcanzar la indemnización, lo mismo que a todos los daños y perjuicios irrogados al propietario desposeído y que sean consecuencia de la expropiación, incluso el lucro cesante, figurando entre ellos, en primer lugar, la obligada sustitución de una forma de propiedad arraigada y estable, a salvo y a cubierto de las alteraciones de valor de la moneda por una cantidad de dinero "el pago se realizará en metálico", dice el Art. 37 de la Ley del 79, o, como se establece en el Art. 1.º de la Ley del 46, "en dinero de curso legal", con lo que debe hallarse en condiciones de adquirir otro predio análogo que no contrarie a los fines sociales, como tiene declarado esta Sala, pero que de no lograrlo queda sujeta a los riesgos antes señalados, extremos todos que han de tenerse muy presentes..."

La jurisprudencia al señalar como criterio fundamental para fijar el justiprecio el que éste sea bastante para adquirir otra finca análoga con la que sustituir a la expropiada —siguiendo así el criterio jurisprudencial de lo contencioso-administrativo (15)— y, por otra parte, al recoger como orientador el principio "tantum valet res quantum vendere potest", parte de supuestos que pudieron darse y se han dado efectivamente durante largos períodos de tiempo, pero que resultan actualmente inaplicables, por el carácter intervencionista del Estado, que, más o menos directamente, influye siempre en la fijación de los precios. Podríamos decir que se basa en el liberalismo como régimen económico y especialmente en la Ley de una forma de mercado: el de la libre concurrencia.

La aplicación de este principio de analogía no tiene en cuenta, en muchas ocasiones, que la semejanza hay que buscarla no sólo en cuanto a las condiciones físicas de la finca, sino también en las jurídicas. Muchas de las fincas expropiadas están explotadas en régimen de arrendamiento, lo que por un lado aleja a posibles adquirentes, produciendo una disminución real en el precio, de suerte que en muchas ocasiones el precio del mercado, sería inferior al que se considera como justo. Y téngase en cuenta que sobre la tasación el propietario ha de percibir el 3 por 100 de afección que establece la Ley de Expropiación Forzosa de 1879, según ha reco-

(15) Ha de conceptuarse precio justo y normal el que tiene en cuenta el momento de la realización del precio y que permite adquirir otra propiedad de condiciones análogas a la expropiada. (Sent. Sala IV, de 19 de junio de 1954.)

nocido, entre otras, la Sentencia de 24 de mayo de 1950 (16). La circunstancia de no haberse tenido en cuenta estas condiciones han obligado sin duda alguna al legislador a patentizarlo, y así, en la Ley de 15 de junio de 1954 sobre regulación de los arrendamientos rústicos protegidos, en su artículo 5.º, se establece, que para determinar la tasación en los casos de acceso a la propiedad del arrendatario, cuando la fijación del precio de la finca se realice mediante valoración contradictoria, se tendrá en cuenta el rendimiento económico de la finca y los precios medios de venta de otras fincas arrendadas, sitas en la misma localidad o comarca y que presenten análogas características.

Este criterio es contradictorio, como luego veremos, con el seguido por la jurisprudencia y aun por los Peritos unánimemente en orden a la apreciación de las circunstancias que han de influir en el justiprecio, porque si ha de tenerse en cuenta el valor en venta de fincas análogas, también es cierto que debe apreciarse el valor en renta, y, generalmente, tanto el Perito del Instituto como el de la propiedad y el tercero, así como el propio Consejo de Colonización y el Tribunal Supremo, vienen desestimando este elemento cuando se trata de fincas arrendadas. Será o no será justo tener en cuenta si la finca está arrendada en un precio mayor o menor, como de la misma manera podrá discutirse la justicia de que sirva precisamente esa renta arrendaticia, para determinar casi exclusivamente el precio de venta en fincas urbanas, pero lo cierto es que no resulta lógico que se tengan en cuenta sólo los elementos de justiprecio que sirvan para supervalorar la finca y no aquellos que sirvan para infravalorarla, referidos estos términos a la realidad del mercado. Muchas de las fincas expropiadas no encontrarían comprador a ningún precio, por estar arrendadas a multitud de pequeños cultivadores, asegurados en el cultivo por las leyes sobre arrendamientos rústicos.

El principio "tantum valet..." se aplica también, en la mayor parte de los casos, en el sentido más favorable, ya que se parte del supuesto de que la finca objeto de la expropiación puede enajenarse cuando el propietario lo desee y por un precio que sería el determinante del precio justo. Sin embargo, es lo cierto que generalmente la mayoría de las fincas expropiadas no podrían ser

(16) "... incrementado en un 3 por ciento como precio de afección —que los expropiados tienen también derecho a percibir—, según se infiere del Art. 36 de la Ley de Expropiación Forzosa de 10 de enero de 1879..." (Sent. de 24 de mayo de 1950).

vendidas en cualquier momento, sino que habrían de esperar a una coyuntura favorable por razón de su gran extensión, lo que limita el número de posibles compradores y disminuye por unidad de superficie el precio de mercado, pese a la seguridad de la inversión, a la pérdida constante de poder adquisitivo de la moneda y a lo remunerativa que hasta ahora ha resultado la explotación agrícola en general, como consecuencia de la política protectora seguida en los años corridos desde 1939. Y todo ello sin tener en cuenta otro factor que influye directamente en cuanto al precio, y es la dificultad de obtener el pago al contado en fincas de gran extensión superficial.

VI. PROCEDIMIENTO DE EVALUACION

El procedimiento para la fijación del justiprecio es diferente en la Ley de 1946 del fijado en la de expropiación por utilidad pública. Conviene ahora destacar una diferencia y es la de que en la Ley de 1946 se señalan unas normas a los Peritos, a las que deben sujetarse los tres que puedan intervenir, lo que no ocurría en la Ley de 1879 y sí en la de 1954, pero las normas dadas por esta última difieren de las fijadas en la Ley de 1946.

Según el artículo 5.º, "para la tasación habrá de tenerse en cuenta el valor con que la finca aparezca catastrada, la renta que haya producido en los últimos cinco años y el valor en venta en el momento de la tasación de las fincas análogas por su clase y situación en el mismo término o comarca". Cada uno de los dos Peritos, el de la Propiedad y el de la Administración, ha de razonar su parecer, teniendo en cuenta los tres métodos de tasación antes indicados, y sus informes deben contenerse en un solo documento, que han de suscribir los dos. Puede faltar el Perito de la propiedad, pero siendo citado y no compareciendo, esto no impide ni paraliza la tramitación del expediente ni puede estimarse ha producido indefensión al recurrente, como ha venido a reconocer la Sentencia de 17 de enero de 1955.

Los dos Peritos tienen un plazo de cuatro meses, a contar de la fecha de la declaración de interés social del inmueble, para emitir su dictamen, pero puede ocurrir que lo hagan en un plazo mayor, y en este caso la jurisprudencia ha entendido que para que el recurso basado en este motivo pueda prosperar, es necesario que

la infracción haya producido indefensión, conforme ya dijimos anteriormente.

Ahora bien, si los dos Peritos no se pusieran de acuerdo y la diferencia excediese del 5 por 100 del precio señalado por el Perito de la Administración, se designará otro tercer Perito, el cual, con conocimiento de los anteriores dictámenes y mediante informe motivado, señalará el que a su juicio tuviere la finca objeto de la expropiación. Este Perito, también habrá de sujetarse a los tres métodos antes señalados, ya que tales métodos son obligados "para la tasación" y no únicamente para el justiprecio de los dos primeros Peritos y constituyen elemento esencial a la expropiación, pues como tiene declarado la Sala, "los Peritos habrán de ajustarse en la práctica de la tasación a las normas y criterios contenidos en las leyes especiales que regulan las facultades expropiatorias del Instituto Nacional de Colonización, principalmente a las consignadas en el párrafo 2.º del Art. 5.º de la Ley vigente de 1946, ya que, como tiene declarado el Tribunal Supremo en Sentencia de 2 de enero de 1869, los requisitos y formalidades que han de observarse en la tasación de las fincas sujetas a expropiación constituyen la garantía de que aquélla se ha hecho con legalidad, siendo por lo mismo esenciales". (Sent. de 27 de abril de 1953).

Múltiples problemas surgen alrededor de esta cuestión, pero ahora sólo vamos a referirnos a uno de ellos, el de la virtualidad que en el procedimiento de la tasación deben tener los tres métodos de valoración antes indicados. Es innegable que los Peritos deben seguir estos tres métodos, pero la cuestión que surge no es ésa, sino la de si pueden o no después de valorada la finca por los tres métodos, desechar dos y tomar como base para la determinación del precio el resultado de uno solo o si incluso cabe el que se rechacen los tres adoptando uno totalmente nuevo, pero que, a su juicio, pueda resultar más adecuado para la valoración de la finca. Y por lo delicado de la materia y por cuanto roza a un aspecto técnico que al Derecho sólo toca aceptar o rechazar, nos reduciremos a comentar la jurisprudencia.

Vamos a aducir cuatro sentencias que mantienen un criterio totalmente concorde con la tesis de que los tres Peritos han de tomar en consideración los tres elementos de valoración y conjugarlos, sin que pueda rechazarse ninguno de tales métodos. Estas cuatro sentencias son: la de 27 de octubre de 1951: "... lo que no

podrá resultar de la aplicación de una norma, sino de conjugar los elementos de valoración que la norma prescribe y que debieron tomarse en consideración por los Peritos informantes..."; la de 24 de noviembre de 1951: "... porque no obedece a las directrices que marca la Ley aplicable, ya que no conjuga los tres elementos: catastro, renta de los últimos cinco años y ventas análogas"; la de 8 de febrero de 1952: "... sino la conjugación de los tres valores, que permita contrapesar sus resultados para obtener el precio justo; por consiguiente, si se ven separadamente estos datos y uno de ellos se acepta, prescindiendo totalmente de los otros, se incide en verdadera vulneración de tal precepto", y la de 21 de diciembre de 1951: "... los tres elementos de valoración que contrastados pueden prestar fundamento para fijar cuál es el precio justo..."

Pudiera parecer que la doctrina de estas sentencias estuviese en contradicción con varias de las sentencias de la Sala en las que se rechaza la valoración de los Peritos, tales como, por ejemplo, la de 10 de diciembre de 1954, cuando dice que: "... se hace preciso prescindir de las tres valoraciones practicadas y establecer como justiprecio definitivo..." Sin embargo, no hay tal contradicción. Las anteriores califican en Derecho la valoración de los Peritos, juzgan ese dictamen técnico y resuelven si se ajusta o no a los términos de la Ley. Y, en cambio, por la última citada, la Sala, después de enjuiciar los dictámenes periciales, hace uso de la facultad que la Ley le confiere para a la vista del expediente resolver en conciencia y puede rechazar todos los dictámenes y sin hacer suyo ninguno, dictar sentencia fijando el precio definitivo, sin otra limitación que la de que éste debe estar comprendido entre los límites que se deduzcan de la valoración mínima y de la máxima. Esto queda ratificado por otra Sentencia de 10 de diciembre de 1954, cuando afirma: "... procede... prescindir de las cifras fijadas por los tres Peritos y señalar como valoración definitiva..."

Resultaría, sin embargo, erróneo el suponer que los Peritos han de buscar la valoración por los tres métodos que la Ley señala y conferirles igual preponderancia buscando la media aritmética de los tres. No es eso lo que la Ley pretende ni lo admite la jurisprudencia. Lo que a nuestro juicio procede, es que los Peritos hallen la valoración siguiendo los tres métodos, razonando luego cuál de ellos es el que toman en consideración y explicando los motivos por lo que en algunos casos deben rechazarse esos

tres métodos para adoptar otro distinto, Así lo ha reconocido la jurisprudencia al decir que los Peritos, una vez hallados los precios por los tres métodos, han de tener "muy especialmente en cuenta, al efecto de su preponderancia, las circunstancias que concurren en las fincas de cuya expropiación se trata" (Sents. de 31 de diciembre de 1951 y 20 de marzo de 1952); aclarando todavía más en la de 17 de febrero de 1954, pues entre tales circunstancias ha de estimarse —esto viene a decir esta última sentencia— "la manera en que aparecen [las fincas] disfrutadas por sus propietarios"; declaración a tener muy en cuenta para determinar la valoración por el método de valor en renta, según lo que más adelante expondremos, pues ... "para formar el Tribunal, libremente y en conciencia su convicción, necesita estudiar y ponderar todos los elementos de juicio alegados, incluso los razonamientos y alegaciones de los contendientes con cuantas circunstancias y características se ofrezcan en el caso sometido a su decisión, sin ceñirse exclusivamente a un medio de prueba determinado, por mucha importancia que se le conceda" (Sent. de 27 de abril de 1953).

Es decir, la Sala para fallar ha de conocer el expediente y, dentro de él, los dictámenes de los tres Peritos, el informe de la Sección Tercera —ya hablaremos después de este trámite—, la propuesta de la Dirección General del Instituto y la resolución del Consejo, y al estudiar este expediente ha de analizar en primer término los dictámenes periciales, que son los que preceptivamente deben someterse a unas normas legales, y de este examen debe deducirse en primer término si se ajustan o no al rigorismo de la Ley.

Hecho esto, analiza los otros dictámenes y la resolución del Consejo del Instituto —los que no están sujetos a normas rigoristas, con excepción de que la resolución debe comprenderse siempre entre los límites máximo y mínimo— y a la vista de todo ello fallar en conciencia, dentro de los límites antes indicados. Puede, pues, la Sala —ya de hecho así ocurre— al analizar los dictámenes periciales, estimar que se ajustan a Derecho y, sin embargo, rechazarlos, por deducir que la peritación está realizada de acuerdo con la Ley, pero por el precio resultante no se ajusta al que debiera abonarse por la finca expropiada (17).

(17) "... al partir el Instituto Nacional de Colonización del criterio valorativo de su Perito, para llegar a fijar en la cantidad de 705.000 ptas el justiprecio de la finca expropiada, vulnera con su resolución, por lo expuesto en el Considerando 4.º, el Art. 5.º de la referida Ley de Expropiación Forzosa, e incide por ello, dada la trascendencia de la infracción en la injusticia notoria a que se refiere la causa 3.ª del Art. 7.º de la propia Ley,

La afirmación de que al Instituto no le alcanza la limitación del artículo 5.º en orden a los métodos de valoración, nos la confirma la Sentencia de 28 de mayo de 1951 cuando dice que el Instituto puede eliminar los métodos de valoración que indica el artículo 5.º de la Ley, ya que, a juicio de la Sala, no es obligado atenerse forzosamente a estos tres métodos del artículo 5.º, “pues si bien éste señala que se tenga en cuenta el valor catastral, la renta que haya producido en los cinco últimos años y el valor de venta de fincas análogas por su clase y situación en el mismo término o comarca, ello no significa que se cierre la entrada a otros elementos de juicio aprovechables para la valoración de las fincas para llegar a la determinación de su justiprecio, pues es la finalidad que la Ley persigue”.

Es, pues, aplicable a esta clase de expropiaciones lo que para las llevadas a cabo con arreglo a la Ley de 1879 estableció la jurisprudencia. La doctrina por ella sentada la describe RODRÍGUEZ MORO así:

“La Administración es libre en principio para fijar la indemnización sin someterse a los informes periciales. La Administración aprecia según su juicio el valor de los datos aportados al expediente, así como los informes periciales tanto de los Peritos de las partes como del Perito 3.º, y a la vista de todos estos elementos de juicio fija el importe de la indemnización, bien que ha de hacerlo dentro de ciertos límites, según luego se dirá. De modo que los dictámenes periciales no son más que meros informes que no obligan a la Administración ni deben ser por ésta aceptados sin más, debiendo, por el contrario, aquilatar, como lo hace un juez con la prueba aportada a la causa, el conjunto de los elementos que integran el expediente de valoración.”

“Debe atender la Administración para fijar la indemnización al valor que realmente tenga el inmueble en la fecha en que la estimación se practique, sin fijarse para nada en cálculos eventuales y de no segura realización; por lo que al prescindir la Administración de ellos y fijar indemnización distinta de la propuesta por el Perito 3.º (18) no incidió en error, pues “es jurisprudencia

e incurre también, por consecuencia, en injusticia en la valoración de la finca, a los efectos de su justiprecio —causa 4.ª del mismo artículo—, teniendo en cuenta la diferencia que existe entre el justiprecio fijado por el indicado Organismo al expresado predio y el que estima la Sala como verdadero...” (Sent. de 24 de mayo de 1950.)

(18) La Sentencia de 6 julio de 1951 dice que “si bien la condición de imparcialidad que en éste supone ser designado por el Juez, motivó repetida doctrina jurisprudencial

constante... que ni el dato de la riqueza imponible, ni el dictamen del Perito tercero, ni los expedientes de expropiación... son en absoluto datos bastantes por sí solos para determinar el justo precio". "Pues según determina el Art. 34 de la Ley, y conforme con él la jurisprudencia de la Sala, ni el Gobernador ni el Ministro están obligados a aceptar necesariamente ninguna valoración, ni aun la del Perito tercero, pudiendo apreciar libremente el conjunto de los datos aportados al expediente para fijar el justo precio, y se cumple con este artículo fijando como importe de la expropiación una cantidad comprendida entre el máximum y el mínimum de las señaladas por los Peritos" (19).

En cuanto a este último punto, es de advertir que el importe fijado por la Administración puede ser igual a cualquiera de los señalados por los Peritos, puesto que al decir el legislador que el precio esté entre el máximum y el mínimum lo que ha querido significar con dicho precepto es que "el Gobernador no señale cantidad mayor ni menor, y si aquél acepta la fijada por cualquiera de los dos Peritos se cumple lo establecido en dicho precepto" (20).

Una aclaración conviene hacer en cuanto al órgano administrativo competente para dictar resolución fijando el justiprecio. La Ley dice que será el Instituto, pero ha habido un autor que a la vista del Decreto-Ley de 20 de marzo de 1949, ha creído que es el Director General de Colonización. Creemos que esto es un error, pues dicho Decreto-Ley trata de sustituir al Gobernador Civil por el Director General citado en las facultades que a aquél competían. Pero la facultad de fijar el justiprecio en las expropiaciones por causa de interés social nunca ha sido de su competencia, sino de la del Instituto Nacional de Colonización, por lo que las normas por las que éste se rige serán las que determinen quién dentro de este organismo está facultado para adoptar tal clase de determinaciones, y, con arreglo al artículo 6.º del Decreto orgánico de 21 de noviembre de 1947, ha de entenderse que, como viene realizán-

sobre la importancia o gran valor probatorio de las tasaciones hechas por los Peritos terceros, ello ha de entenderse mientras no haya razonamientos suficientes que varíen esa tasación una vez aquilatado su fundamento en examen comparativo con todos los demás elementos de juicio, pues, en definitiva, ella constituye sólo una más de éstos entre los aportados al expediente, sin que tenga carácter decisorio el dictamen del Perito tercero, ni resulte obligado su acogimiento por los Tribunales, ya que, de otra suerte, vendría a quedar sustituida la función juzgadora de éstos por el parecer de un técnico, doctrina que mantienen numerosas sentencias de este Tribunal Supremo, como las de 28 de marzo de 1908, 14 de julio y 30 de octubre de 1930, 5 de mayo de 1945 y 22 de noviembre de 1950".

(19) Rodríguez Moro (Nemesio): *La expropiación Forzosa*, págs. 326 y 327.

(20) Rodríguez Moro (Nemesio): *La Expropiación Forzosa*, pág. 328.

dose, es el Consejo Nacional de Colonización el que ha de fijar el precio, sobre propuesta del Director General.

Las facultades de apreciación que corresponden a la Sala que conoce del recurso de revisión merecen un examen especial. Ha de observarse que la Sala ha de "apreciar libremente y en conciencia" aquello que ha de servirle para determinar si ha existido injusticia o no en la valoración, y que el objeto de esa apreciación no lo constituyen únicamente los dictámenes periciales, sino también "el contenido del expediente". Conviene, pues, precisar en qué consiste esa apreciación y cual sea ese contenido del expediente. Sin duda alguna que algún matiz especial ha de tener la apreciación de la Sala cuando va calificada de la manera dicha.

La Sala V, al resolver ciertos recursos, ha esclarecido algún tanto la frase empleada por el artículo 7.º, según la cual "debe apreciar libremente y en conciencia el contenido del expediente y los dictámenes periciales". A este respecto, por una parte, ha invocado el artículo 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual "los Jueces y los Tribunales apreciarán la prueba pericial según las reglas de la sana crítica sin estar obligados a sujetarse al dictamen de los Peritos", y por otra parte ha expresado que, "según el Art. 7.º de la Ley, ha de fijarse el Tribunal exclusiva y fundamentalmente en si los acuerdos recurridos reflejan y son justa y moral consecuencia —ya que a la conciencia alude— de todo lo que consta en el expediente relacionado con el justiprecio de la finca" (Sent. de 4 de abril de 1952).

De aquí resulta que es insuficiente para caracterizar el sistema de la Ley de Expropiación Forzosa de 1946 decir que sigue el sistema de la prueba libre como opuesto al de la prueba tasada. Recordemos que, como ha dicho GUASP, "prueba libre, en cuanto a su apreciación, es la última y acaso la más importante de las exigencias que lleva consigo la concepción estrictamente procesal del instituto probatorio. Prueba libre quiere decir, evidentemente, prueba desligada, en cuanto a su eficacia inmediata, de toda norma jurídica: reconocimiento de la inidoneidad del ordenamiento jurídico para determinar la convicción psicológica del juzgador. Del sistema de la prueba libre se pasa así al de la prueba tasada, sin que entre ellos exista la posibilidad de una concepción intermedia o ecléctica. Frecuentemente, se propone, no obstante, una resolución mixta de este tipo cuando se habla —al lado del criterio de la

prueba tasada y de la libre convicción judicial— del de la persuasión racional que encontraría una manifestación en aquellos preceptos de la doctrina del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en que se vincula la apreciación de la prueba a las reglas de la sana crítica o del criterio humano (Arts. 1952 del Código Civil y 609, 632 y 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No es difícil demostrar, en efecto, que esta categoría o cualquiera otra que en su lugar quiera proponerse no sirve para resolver el problema. Porque éste ha de plantearse en un ámbito estrictamente jurídico, y en tal terreno no hay más que dos soluciones posibles: sumisión o desvinculación a las reglas de Derecho. Si el ordenamiento jurídico dice con respecto a una prueba determinada: “apréciese conforme a las reglas de la sana crítica”, esto puede llevarse prácticamente a dos resultados distintos: a que la jurisprudencia, ya que no la Ley, vaya formulando paulatinamente el cuerpo de normas aplicables, con lo cual tales normas se convierten en precepto jurídico y hacen de la prueba una prueba tasada, o a que la jurisprudencia considere la fórmula legal no como un mandato, sino como una indicación, con lo cual la prueba sigue siendo libre y la alusión de “regla de la sana crítica”, teórica, aunque no prácticamente estéril” (21).

Por lo que se refiere a la prueba pericial, ¿cuál es el sistema seguido por el Derecho español?

De las dos direcciones que pueden seguirse en la aplicación del artículo 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según se opte por afirmar que los criterios de la sana crítica están impuestos jurídicamente o no, “la jurisprudencia ha afirmado paulatina y seguramente la segunda de estas dos direcciones —afirma GUASP— exigiendo en el recurso de casación, ante invocaciones genéricas, la cita de la regla de la sana crítica que se pretendiera infringida, y negando, ante invocaciones específicas de tales reglas, que las mismas están jurídicamente determinadas o contenidas en precepto alguno del Derecho vigente, o que lo sean las que concretamente se aducen para llegar finalmente a un estado de Derecho absolutamente coincidente con el principio de la libre apreciación jurídica antes defendido”.

Por consiguiente, si la apreciación libre de la prueba consiste

(21) GUASP (Jaime): *Comentario a la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Tomo II, vol. I, 2.ª part. Pág. 387.

en esta desvinculación a que acaba de hacerse referencia, la apreciación "en conciencia" debe matizar esa apreciación libre dando al juzgador una mayor libertad que, como no puede extenderse a una transgresión de la sana crítica de los informes periciales, ha de entenderse que se extiende a la apreciación de otros elementos que resulten del expediente y que deban influir en la resolución que se dicte contemplando a la justicia y a la moral.

La apreciación libre y en conciencia concede la máxima amplitud al arbitrio judicial dentro de los límites marcados por los Peritos, y al mismo tiempo, y como consecuencia, carga a la conciencia del Tribunal con la mayor responsabilidad. Por eso, ha de afinar el estudio del problema, para captar incluso los "imponderables" que en cada caso estén en juego antes de decidir, siempre claro es, que resulten del mismo expediente. Esos imponderables pueden ser las circunstancias de orden económico y social en que se desarrolla la explotación, no sólo en cuanto determinen una inadecuación de algunos de los dictámenes periciales, sino también en cuanto puedan ocasionar un fracaso de la finalidad social que se persigue, máxime si se tiene en cuenta que, en definitiva, el adquirente del bien expropiado no está presente en ningún momento de la tramitación del expediente ni del recurso. Lo está sí el Instituto, a través del Abogado del Estado, pero no los futuros colonos, los beneficiarios de la expropiación, aquellos sobre los que ha de pesar el pago del justiprecio.

El Tribunal toma, pues, en consideración aquellos antecedentes y datos que del expediente se deducen, y de todos ellos, y sin someterse forzosamente a ninguno, deduce si el precio es o no el justo, fijando en su caso el que crea más adecuado. Prueba evidente de cómo selecciona tales datos, nos lo da la Sentencia de 21 de diciembre de 1951, cuando dice: "... tomando en consideración las razones por él alegadas —se refiere al Perito 3.º—, entre ellos el rendimiento por carbones del que se hizo mérito en el Segundo considerando de esta Sentencia y en el aumento progresivo que desde el año 1945 hasta 1949 viene señalando el mercado, así al valor de las fincas rústicas como al de sus productos..."

Dos únicas limitaciones le vienen impuestas al Tribunal: la primera derivada de la obligatoriedad de que resuelva a la vista de los datos del expediente —y del recurso, añadimos nosotros—, y la segunda la de que el justiprecio esté comprendido siempre dentro de los límites señalados por los Peritos.

El primer extremo tiene indudable interés, pues puede ocurrir que los Peritos o la Administración lleven al expediente datos procedentes de otros. La Sala ha entendido que tales extremos, si son ajenos al expediente, no pueden ser tenidos en cuenta, ya que existe error en la valoración de la finca“ porque se ha tomado el valor señalado para otra finca por un Perito que en ésta no ha intervenido y ciertamente que al señalarle el precio como fijado por un Perito aquí extraño, se infringe el criterio legal, ya que por tal sistema no son tres los peritos que han de entender, sino cuatro, lo que va contra la norma” (Sent. de 20 de octubre de 1953) (22). También se incide en error cuando aceptado un precio por un propietario se parte de éste para deducir la valoración de la finca expropiada, “ya que el mismo no podría servir para fijar el valor de aquella finca, pues a este efecto sólo tienen eficacia los elementos obrantes en el expediente y que tuvieron en cuenta los Peritos para formular sus respectivos dictámenes” (Sent. de 20 de marzo de 1952). Criterio este último que reitera lo dicho anteriormente por la Sala en Sentencia de 31 de diciembre de 1951, según la cual el valor asignado por el Consejo del Instituto de Colonización a otra finca no podrá servir de término comparativo para fijar el valor de la expropiada, ya que a este efecto “sólo podrán tenerse en cuenta los elementos obrantes en el expediente y que sirvieron a los Peritos para formular sus respectivos informes”.

A pesar de lo categórico de estas Sentencias, creemos no existe inconveniente alguno en que puedan ser tomados en consideración estos datos, siempre que los aduzcan los Peritos en su informe, ya que si en los casos aludidos se rechazan, es fundamentalmente porque en ellos se basó la resolución administrativa fijando el precio y era precisamente este precio el que entendía la Sala inadecuado.

En cambio, la segunda limitación es terminante, y en ningún caso el justiprecio puede rebasar de los límites marcados por los Peritos. Así lo reconocen dos Sentencias, las únicas que han resuelto sobre este particular, la de 3 de diciembre de 1951 y la de 17 de enero de 1955. Según la primera: “... y como en el presente caso,

(22) Este criterio parece está en contradicción con el mantenido por la jurisdicción contencioso-administrativa, ya que, según Sentencia de 30 de enero de 1952, no está prohibido a la Administración solicitar otro dictamen pericial, además del que diera el Perito tercero, y ajustarse al precio fijado en el cuarto dictamen.

el Perito de la Administración valoró la finca en cuestión en 4.507.586,40 pesetas y el Instituto Nacional de Colonización fijó el precio del inmueble en 4.425.185,61 pesetas, es manifiesto que este precio o valoración no está dentro de los límites señalados por el Perito de la Administración, que es la más baja de las tres tasaciones periciales realizadas, con lo cual es manifiesta la infracción del Art. 5.º de la Ley mencionada". La segunda tiene excepcional interés, pues se trata de un caso en que no hubo Perito del propietario y el Instituto aceptó la valoración del tercero, "y aceptada por el Instituto la valoración más elevada, ya no puede revisarse, conforme al 7.º de la Ley".

Decíamos anteriormente que estas valoraciones periciales tienen sólo un valor relativo y que la Sala podía tomar en consideración un dictamen y rechazar los restantes, o rechazarlos todos y dictar sentencia conjugando los tres métodos de valoración, estimando sólo alguno de ellos o separándose de los tres. Esto nos lo ratifica la Sentencia de 27 de abril de 1953 cuando dice: "... a fin de fijar la valoración definitiva del predio, dentro de los límites marcados por los Peritos, precepto que en nada merma las facultades del juzgador, ni concede a la información pericial más alcance del que realmente tiene, como se advierte con sólo tener en cuenta: 1.º Que en este caso como en todos, conforme a lo dispuesto en el Art. 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los Jueces y Tribunales apreciaron la prueba pericial, según las reglas de la sana crítica, sin estar obligados a sujetarse al dictamen de los Peritos".

Y ello, fundamentalmente, por el carácter de los Peritos en relación con quienes los designaron, ya que "... no puede olvidarse por decirlo con palabras empleadas en una disposición legal —la R. O. de 20 de mayo de 1855—, el especial carácter de los Peritos con relación a las personas que los nombran, según el cual, éstos son en el orden administrativo lo que el mandatario en el orden civil, personas de confianza del mandante, al que éste delega la representación y defensa de sus intereses en virtud de las instrucciones que le comunica, lo que vale tanto como afirmar que la decisión del Tribunal habrá de contenerse, por razón de congruencia a tenor de lo ordenado en el Art. 359 de la Ley Procesal Civil, dentro de las cantidades máxima y mínima señaladas por las partes en pugna" (Sent. de 27 de abril de 1953).

Es de llamar la atención sobre la importancia del dictamen del Perito tercero. No conviene, sin embargo, exagerar el alcance de

este dictamen, ya que, "aunque ofrezca mayores garantías de imparcialidad y acierto por el origen de su nombramiento, tampoco obliga en nada al Juzgador, según constante doctrina del Tribunal Supremo, con arreglo a la cual ni la Ley ni la Jurisprudencia han declarado que sea elemento decisivo, pudiendo la Sala no aceptar ninguno de los informes" (Sent. de 27 de abril de 1953).

Ello no obstante, es lo cierto que por "la garantía que implica su modo de nombramiento exento del interés o gratitud que suele llevar el requerir el servicio" (Sent. de 23 de noviembre de 1951), "libre de la sugerencia particular y del interés que ella en sí lleva" (Sent. de 24 de noviembre de 1951) por el "significado criterio imparcial, por la fidelidad de su nombramiento" (Sent. de 14 de diciembre de 1951) y "no sólo por la garantía de imparcialidad que implica el nombramiento judicial del Perito, sino por la razonada crítica que en el dictamen se hace de los precios propuestos por los otros Peritos" (Sent. de 31 de diciembre de 1951) o acaso porque "del mismo o análogo mérito técnico lo dictaminado por cada uno de los tres Peritos que intervienen en casos como el presente, donde la diferencia es notoria, parece que la equidad exige prescindir de los extremos, a menos que alguno contuviera elementos muy significativos y decisivos" (Sent. de 23 de noviembre de 1951), o por lo que se dice en la Sentencia de 17 de abril de 1953, que "insistiendo en el criterio mantenido por esta Sala en anteriores recursos de estimar el dictamen del Perito tercero como un elemento de juicio de la mayor importancia, por el origen de su nombramiento que le reviste de mayores garantías de independencia e imparcialidad", lo cierto es que la Sala, siguiendo con esto la doctrina clásica, viene concediendo gran valor y trascendencia al dictamen del Perito tercero (23).

El Perito tercero por su nombramiento puede ejercer su labor con el mayor criterio de independencia y además con un mejor conocimiento de la materia, ya que tiene a su disposición los dictámenes de los otros dos Peritos, operando sobre datos perfectamente conocidos. Esto es lo que viene a recoger la Sentencia de 14 de

(23) Dado el carácter objetivo e imparcial del Tercer Perito, la jurisdicción acepta frecuentemente sus tasaciones, pero esto no niega las facultades de la jurisdicción para tener en cuenta no sólo las peritaciones, sino la totalidad de los documentos y demás antecedentes que en el expediente se contienen, ponderándolos detenidamente a fin de lograr la verdadera determinación del justiprecio para obtener un precio razonable con el cual pueda adquirir el propietario del inmueble expropiado otro de condiciones análogas (Sentencia de 15 de junio de 1951, C-A).

enero de 1952 cuando dice: "... y en este sentido, merecedores los tres Peritos de igual respeto con relación al conocimiento de la técnica profesional, ha de decidirse la Sala —como lo hace respecto de los otros temas aquí tratados— por la opinión de aquel que después de conocer los dictámenes de los compañeros que le precedieron en el estudio del caso, y precisamente por conocerlos, pudo juzgar teniéndolos en cuenta; además, teniendo presente el carácter de su llamamiento a la intervención que sólo por ministerio de la Ley le ha sido impuesto, es razonable admitir que ante la discrepancia de pareceres haya sido la equidad dirigida por la técnica, norma de su criterio"; lo que se ratifica por la Sentencia de 23 de febrero de 1951, en la que se afirma que "el valor asignado por el tercer Perito, que al fin viene a repartir la diferencia entre los otros, tiene en su pro, aparte de la garantía de imparcialidad que dan a su nombramiento judicial y el cargo de Jefe agronómico de la provincia, ser dicho Perito conocedor de aquellos parajes y de fincas similares, y no haber olvidado la comparación con otras fincas sin dejarse influir por sofismas, cual la presentación como ejemplo del precio que va alcanzando la finca Moralita, olvidando que su venta se hace en condiciones particularísimas que la deprecian".

La función del Tribunal en cuanto a este recurso queda exactamente recogida en la Sentencia de 10 diciembre de 1954: "Ello para que la función revisora judicial conferida con el criterio recto, imparcial y justiciero del cometido, llamara los estímulos de superación en su apreciación, como justeza que libremente se ha de realizar y en conciencia que así reclama la expresada Ley de expropiación y demanda la materia científica del caso, enjuiciada por las reglas de la sana crítica en armonía con el derecho objetivo, cuando declara —arts. 610 y 632— su aplicación, como virtud de formar juicio..."

VII. PRIMER METODO: VALOR CATASTRAL

La Ley exige que los Peritos determinen la valoración por los tres métodos que señala el artículo 5.º, o sea: valor catastral, valor de renta y valor de venta. Veamos qué criterio ha seguido la Sala V al enjuiciar estos métodos.

Analicemos el primero de ellos, o sea el valor catastral. Pese

a las revisiones del Catastro, es lo cierto que entre el valor real de las fincas y su valor fiscal existe una notable diferencia, que no resulta fácil de enmendar, pues el propio Ministerio de Hacienda ha reconocido, al presentar un Anteproyecto de Ley sobre revisión del Catastro, que la aplicación de los actuales tipos impositivos a una base imponible que refleje el verdadero valor de las fincas rústicas constituiría una presión fiscal insoportable. La Sala lo único que ha hecho en múltiples de sus sentencias ha sido recoger esta realidad y rechazar siempre la valoración obtenida por este método, a pesar de coincidir los tres Peritos en la valoración así obtenida, ya que "hemos de prescindir del primero, con respecto al que no existen diferencias apreciables en los dictámenes de los tres Peritos" (Sent. de 6 de abril de 1951); "queda, pues, este antecedente remitido a valor que nunca se puede traspasar en sentido minoritario" (Sent. de 21 de diciembre de 1951), siendo así que estaban "todos ellos conformes en que los valores así obtenidos —se refiere al primer método—, dada su exigüidad, no pueden tenerse en cuenta al fijar el justiprecio" (Sent. de 25 de enero de 1954), resultando de contenido análogo la de 17 de febrero de 1954. Pero las que dejan resuelta esta cuestión son las Sentencias de 10 y 13 de diciembre de 1954 al afirmar: "Las tasaciones practicadas en relación con los datos del Catastro, con resultados coincidentes, únicamente pueden ser consideradas como antecedentes reveladores, por comparación, del precio que en justicia corresponde a la finca de referencia, dado que como los Peritos reconocen su resultado está muy alejado del precio actual del inmueble, conclusión confirmada prácticamente en operaciones análogas que demuestran la enorme desproporción que existe entre el valor de los inmuebles y el que procedería asignarles atendiendo a los datos catastrales".

Después de estas declaraciones, acaso pudiera estimarse innecesario este método de valoración que indefectiblemente conduce a un resultado exiguo y erróneo. Sin embargo, téngase en cuenta que la Ley exige que para la tasación se sigan inexcusablemente tres métodos, y entre ellos el derivado del valor catastral de la finca. Este dato ya sabía el legislador que no daría el precio justo y porque no lo ignoraba no lo adoptó con exclusividad, ni tan siquiera exigió que una vez determinado, se compaginase en paridad con los otros. Es un método que da una valoración; esta valoración no será el precio real, pero el Perito debe,

conjugar este precio con los otros para determinar la tasación e incluso puede aplicar unos índices correctores, sobre los datos catastrales, para fijar esta tasación. Lo que no cabe duda es que es elemento que tiene un valor, cuando menos, indicativo.

VIII. SEGUNDO METODO: VALOR EN RENTA

La Ley exige del Perito que para la tasación tenga en cuenta la renta que haya producido la finca en los cinco últimos años. Pese a la claridad de la expresión, han surgido múltiples cuestiones alrededor de esta valoración e incluso, a nuestro entender, se ha producido una aparente modificación en el criterio jurisprudencial.

El precepto legal se refiere a la renta producida durante los cinco últimos años. Esta renta es perfectamente conocida cuando la finca se explota en régimen de arrendamiento y más discutible por la falta de datos ciertos sobre los que operar cuando se lleva en aparcería o en cultivo directo. De aquí, que la Sala haya tenido que pronunciarse en unos casos sobre la renta derivada de un arrendamiento y en otros sobre la renta entendida como el beneficio que la finca haya producido al propietario. Mas, tanto en un caso como en otro, la Ley se refiere siempre a los cinco últimos años y, además, a la renta producida. Y, sin embargo, tal renta derivada de un contrato arrendaticio ha sido considerada en ocasiones como base para determinar el justiprecio y su impugnación rechazada, y, en cambio, en otros se ha admitido el recurso por entender que la renta producida era inferior a la que realmente hubiese podido producir la finca expropiada.

Apoyan la primera interpretación dos Sentencias, la de 6 de abril de 1951 y la de 20 de noviembre de 1952. En la primera se contemplaba una finca que se explotaba en aparcería y en la cual se daba la circunstancia de que los contratos eran más beneficiosos al cultivador aparcerero de lo que era corriente en la localidad. Pues bien, la Sala hubo de rechazar este factor de valoración para poder estimar el recurso, pues "con arreglo al precepto legal, es de tener en cuenta la renta producida en los últimos cinco años, y beneficiosa o perjudicial para el propietario, el contrato concertado es el que se ha tenido en cuenta". Y por la segunda se declara "que es inadmisibile el motivo primero del recurso, porque la finca ex-

propiada no ha tenido aumento de renta en los últimos años que se han tenido en cuenta para hacer su valoración, ya que expresamente en el contrato de 17 de enero de 1949, en sus cláusulas tercera y cuarta, se regulan las relaciones arrendaticias que rigen, facultando al arrendatario a despalmitar aquellas partes de la finca arrendada que considere conveniente, y en compensación, liberándolo del pago de barbechos, y de todo aumento de renta durante el tiempo de vigencia del contrato; renunciándose por dicho arrendatario a reclamar a la arrendadora el importe del despalmitado que realice en tal período de tiempo y a toda clase de indemnización en tal concepto; y por tanto, es manifiesto que tales laboreos no producían aumento de renta para el arrendatario; y como éste es el concepto en que el motivo primero sostiene el aumento que debe asignarse a la finca, por tal error, es vista la improcedencia del motivo que examinamos, que, por lo expuesto, debe desestimarse" (Sent. de 20 de noviembre de 1952).

O como más claramente se recoge en la Sentencia de 24 de mayo de 1950, las impugnaciones cuando no se basan en la renta real carecen de eficacia, "toda vez que el Art. 5.º se refiere a las rentas que efectivamente haya producido el predio en los cinco últimos años y, por tanto, prescindiendo de las que debía o podía producir, no siendo el Perito el llamado a discernir, ni al objeto de la valoración, la procedencia de una nueva distribución de los productos de la aparcería, y sin que tampoco pueda olvidarse que ésta fué acordada en una comarca y en un tiempo poco propicio a los abusos de los propietarios de las fincas..." Ello no fué obstáculo para que en definitiva se fijase otro justiprecio, pero lo fué en base de otros motivos del recurso.

Conviene aclarar una vez más que lo que ahora analizamos no es si la Sala elevó o no el justiprecio, pues esto siempre puede hacerlo por la amplia facultad que la Ley le confiere, sino únicamente si debe o no aceptar un recurso fundado en que la valoración por renta se ha estimado sobre la renta real producida en los cinco últimos años y no sobre la que hubiera debido o podido producir la finca, y ello con independencia de que la Sala, a la vista del recurso y estimando alguna de las causas aducidas, rectifique la tasación.

Hasta ahora hemos visto que la Sala ha declarado que no es estimable la alegación de que se ha tomado para la tasación una renta inferior a las que hubiese podido producir la finca. Pues

bien, este criterio es el que entendemos que la propia Sala ha modificado en ocasiones, y para ello analizaremos otras sentencias.

Tenemos dos de contenido casi idéntico, ambas de igual fecha, de 10 de diciembre de 1954. Según estas Sentencias, "... conviene resaltar como dato que debe tenerse muy en cuenta al determinar el precio de expropiación, que las rentas devengadas no respondían a las que pudo y debió rendir el inmueble, a causa de que su anterior propietario, con plenitud y plausible espíritu benéfico-social, cedió la finca en aparcería a unos setecientos colonos, yunteros pobres, reservándose percibir en concepto de renta participación variable de los frutos, notoriamente inferiores a los corrientes y normales en la zona de referencia y en toda España, no obstante haberse reservado obligaciones de importancia, como las de contribuir al suministro de abonos y hacer la trilla y limpieza de los haces que le correspondieran por su cuenta, lo que, unido al gran número de colonos que dificultaba considerablemente la comprobación de los frutos obtenidos por cada uno de ellos, contribuyó a aminorar de forma importante las rentas, circunstancias que no pueden perjudicar a los recurrentes y que deben ser tomadas en consideración al justipreciar la finca, porque la Ley no sólo no lo prohíbe, sino que lo exige, desde el momento en que, si bien se refiere, en su artículo 5.º, sólo a las rentas producidas en los últimos cinco años, no ordena que haya de estarse al resultado que ellas ofrezcan, sino únicamente que tal resultado se tenga en cuenta, y porque siendo el propósito de la Ley lograr una exacta y justa valoración, ésta requiere no olvidar dato alguno que sirva para establecerla". Como se ve, aquí ya no se rechaza esta impugnación, sino que se estima a efectos de la fijación del justiprecio y se toma en consideración precisamente porque "conviene resaltar como dato a tener muy en cuenta que las rentas devengadas no respondían a las que pudo y debió rendir el inmueble". Y según la Sentencia anterior, "beneficiosa o perjudicial para el propietario, el contrato concertado es el que realmente se ha tenido en cuenta para fijar el valor en renta".

La doctrina sentada en las Sentencias antes referidas es la que se deduce, entre otras, de la Sentencia de 28 de mayo de 1951, según la cual existe error en la valoración "al no utilizar los datos que proporciona un arrendamiento pactado en el año 1938 por un plazo de veinte años, pues si bien es cierto que tal contrato fué

resuelto en el año 1942", la renta fijada "orienta sobre la rentabilidad de la finca; renta que se estimaría justa, pues se indemnizó en un millón de pesetas la resolución del contrato". Y la Sentencia de 31 de diciembre de 1951, cuando dice... "dada la fuerza de los razonamientos empleados por el Perito tercero, para demostrar el bajo nivel de las rentas del predio, basándose para ello en la antigüedad de los contratos de arriendo —se remontan al año 1937— en el estacionamiento que tuvieron las rentas computadas al precio del trigo, durante los años en que precisamente ha sido mayor el alza de precio de la propiedad territorial".

Nos referíamos al principio a que esta contradicción es más aparente que real. Decíamos esto, pues insistiendo una vez más en lo expuesto, la Sala puede apreciar los antecedentes del expediente para formar juicio, y éste ha de resultar precisamente por el estudio crítico de estos antecedentes. Mas una cosa es que la Sala estime que el valor en renta no sirve para la determinación del justiprecio y otra que porque la renta obtenida ha sido inferior a la justa, aun concurriendo circunstancias muy calificadas, puedan ser tenidas en cuenta estas circunstancias y servir de única motivación para el señalamiento del justiprecio. El resultado sería siempre el mismo, pues no cabe duda que estas circunstancias, si tienen tal relevancia, han de influir en el ánimo del juzgador cuando éste no se ve constreñido por otros cauces que los de su conciencia, que constituye, a no dudarlo, la máxima garantía para todos los intereses en juego.

La valoración por renta obtenida en los últimos cinco años en una finca arrendada se basa, como es consiguiente, en la renta realmente percibida por el propietario y, sin embargo, la jurisprudencia ha entendido que no siempre puede partirse de este dato. Tal, por ejemplo, cuando "en procedimiento judicial con asesoramiento de la Jefatura Provincial Agronómica, el Juzgado en proceso sobre revisión de renta instado por el actual recurrente y propietario señaló la que era justa, con cifra que comparada con la que los colonos venían satisfaciendo revela que ésta era muy inferior a la que en justicia debía abonarse durante los años anteriores a la judicial revisión. Aconseja, pues, esta observación admitir como atinente al razonamiento y conclusión que respecto de la valoración por renta señala el Perito 3.º" (Sent. de 21 de mayo de 1952). Tampoco puede darse por buena la valoración cuando "se atiende a la señalada para un arrendamiento forzoso

sin autorizar aumento alguno, ni aun por elevación del precio oficial del trigo" (Sent. de 24 de noviembre de 1951), doctrina que no puede ser más equitativa, pues en otro caso resultaría perjudicado en caso de expropiación el arrendador más generoso que no hubiese hecho uso del derecho a elevar la renta, como consecuencia de la modificación del precio de tasa del trigo, a los fines de renta.

La jurisprudencia tiene declarado que para el cómputo de la renta hay que tomar en consideración cualquier dato, incluso el aprovechamiento que cada ocho años ofrece la suerte de olivar al realizar la labor de poda (24), sin que, por el contrario, pueda tomarse como dato para la valoración por renta "los años que resten de vigencia del arrendamiento, cuando estuviese arrendada, ni pueda influir tal circunstancia en la depreciación de la finca" (Sent. de 15 de abril de 1952).

Merece especial consideración el problema que surge alrededor de la valoración en renta de una finca cuando se explota en régimen de aparcería, en cultivo directo o por algún sistema mixto. Cuando la parte que se expropia se cultiva directamente y el resto que queda en poder del propietario se explota mediante arrendamiento, no puede aplicarse a la parte expropiada la renta que se obtenía en la otra, "no obstante ser aquella de mejor calidad", como dice la Sentencia de 28 de mayo de 1951.

Si la finca se explota por los tres sistemas: parte directamente, parte en aparcería y parte en arrendamiento, "la renta ha de ser de todo lo que la finca produzca al propietario en las tres expresadas formas de explotación" (Sent. de 23 de junio de 1952), pero para ello es necesario que, como dice esta Sentencia, consten en el expediente los beneficios que haya obtenido por cada uno de estos

(24) "Que respecto al valor en renta en el último quinquenio, se observa que el Perito tercero ofrece como concepto valuable uno, del cual no han tratado sus otros dos compañeros, cual es el de aprovechamiento rentable que cada ocho años ofrece las suertes destinadas a olivar cuando es indispensable hacer la labor de poda, cuyos residuos ofrecen leñas susceptibles de transformarse en carbón, en cuantía de arroba y media por árbol; y cuando dicho Perito tercero compara precios de estos residuos forestales, se refiere a los que el mercado ofreció en el mismo año o los anteriores. Del contraste entre aquella diferencia y esta valoración, deduce esta Sala que debe compartir el criterio del Perito que lo propone y que, por tanto, el valor en renta de la Dueña de Arriba debe atribuirse, por el concepto "aprovechamiento a leñas", 28.200 ptas. en vez de las 18.000 que asignan los otros Peritos y que por ello el total ha de fijarse en 60.700 ptas., y como quiera que los tres Peritos coinciden en los gastos descontables, fijándolos en 15.514,54 ptas., éstas han de rebajarse de las 60.700 ptas. para tener como cierta la renta líquida en 45.185,46 ptas. También aclerta esta Sala la razón por la cual la capitalización de esta renta ha de hacerse al 3 y no al 4 por 100, porque no se puede dudar que el valor en venta es superior al valor en renta. Consiguientemente, el valor en renta de la finca objeto del recurso ha de estimarse para tomarlo en cuenta como elemento de contraste en la valoración, que en definitiva se investiga, en la cantidad de 1.506.182 ptas." (Sent. de 21 de diciembre de 1951.)

sistemas, sin que baste la alegación del recurrente si no aparece debidamente acreditado, no infringiendo las normas de valoración el Perito de la Administración, cuando tomó el precio base del trigo a efectos de renta para computar la que correspondía a la parte explotada en cultivo directo y en aparcería.

Se produce una disminución del valor en renta cuando se fija "una renta unitaria por comparación con las que se explotan en arrendamiento, sin tener en cuenta que parte de la finca se explota directamente y por ello es mayor el rendimiento" (Sent. de 2 de julio de 1952).

En casos de fincas explotadas directamente, se agudiza el problema de fijar la valoración por renta, ya que los Peritos han de acudir a la fijación de una renta base (Sent. de 14 de enero de 1952) sobre la que operar con certeza, lo que en la práctica da lugar generalmente a profundas discrepancias y obliga a la Sala a rechazar las cifras así obtenidas (25). En cambio, pueden coincidir, después de suplir "la renta inexistente por la productividad calculada del terreno, sobre la que los Peritos hacen conclusiones muy aproximadas, y su aceptación por el Instituto debe parecer al recurrente acertada, puesto que no la impugna" (Sent. de 8 de octubre de 1953).

Insistimos una vez más en que cuando la finca se explota directamente es necesario, para que prospere el recurso por injusticia notoria, que se acrediten debidamente los beneficios, "pues en cuanto a aquella valoración —por rentas— el recurso no está suficientemente claro para acreditar la afirmación del recurrente sobre la deficiente valoración por renta, afirmación que extendiéndose a los gastos de explotación, tampoco se concretan éstos, detalles y precisiones necesarios para justificar la necesaria injusticia notoria" (Sent. de 3 de diciembre de 1951).

(25) "Que privados los tres Peritos del criterio señalado en segundo lugar por la ley para la valoración, el referente a las rentas del último quinquenio, se ven obligados a sustituirlo por cálculos sin base tan firme, acudiendo el Perito de la Administración a la productividad que conoce de predios situados en términos limítrofes y el de la Propiedad a datos que él mismo califica de empíricos, con resultado tan poco eficaz que el propio Instituto tiene que aumentar la cifra señalada por su Perito en más de 660.000 pias. y el propietario rebajar la tasación del suyo en cantidad que excede de las 700.000 pias.; apoyándose el Perito tercero en su conocimiento de la provincia, que le permite establecer la renta bruta, por lo que, a juicio suyo, produce la finca y por lo que podría producir en el régimen de aparcería más corriente en la región..." (Sent. de 27 de abril de 1953.)
"... con respecto al método de valoración por rentas de la finca expropiada, es preciso hacer notar el que, no habiendo existido en relación a la misma verdaderos arrendamientos durante el tiempo determinado en la Ley, los Peritos tratan de fijar como módulo de valoración, una renta base, derivándola al efecto de las rentas líquidas de los diversos aprovechamientos, en cuyo cometido surge la discrepancia entre ellos, por lo que termina la Sala por rechazarlos." (Sent. de 25 de enero de 1954.)

Cuestión que puede plantearse y que no ha sido resuelta por la jurisprudencia es la de si la renta correspondiente a los cinco años que, de acuerdo con la Ley, debe ser computada, ha de estimarse en el valor alcanzado en cada año o en ese valor, pero actualizado al momento de la expropiación. A nuestro juicio, el único procedimiento que mediante capitalización de renta puede dar un valor justo de la finca, tanto si se explota ésta en arrendamiento como en aparcería o en cultivo directo, consiste en partir de la renta real de los cinco años últimos, pero referida siempre a trigo y no a dinero, y valorar los quintales que resulten como capitalización de esta renta, de acuerdo con el precio fijado para el cereal indicado en el año en que la expropiación se lleve a efecto. De esta forma tendremos una renta en trigo igual a la obtenida en la explotación, pero que al ser estimada en su verdadero precio nos dará por capitalización de renta un valor justo para la finca expropiada, sin que en él influya la posible devaluación que se haya producido en la moneda en los años anteriores.

IX. TERCER METODO: VALOR DE FINCAS ANALOGAS

Este tercer método obliga a valorar la finca por comparación con el valor en venta en el momento de la tasación de fincas análogas por su clase y situación en el mismo término o comarca.

Se requiere, pues, para que esta valoración se ajuste a la Ley que el término de comparación reúna requisitos de tiempo, de lugar y de naturaleza. La venta debe haberse realizado en el tiempo de la tasación; la finca que sirva de comparación ha de estar en el término o comarca, y se requiere que, por su clase y situación, sea análoga. En el cumplimiento de estos requisitos estriba la garantía y, a la par, la dificultad de este método, pues si bien esta tasación es evidentemente la que mejor puede conducir a fijar el precio del inmueble en el momento de ser practicada la valoración (Sent. de 13 de diciembre de 1954), ya que esta valoración "resulta más adecuada que ninguna otra para que se cumpla la posibilidad de que el propietario pueda adquirir otra análoga" (Sent. de 21 de abril de 1951), la disparidad de casos que los Peritos toman como elementos de comparación "revela las dificultades que tal forma de tasación ofrece" (Sent. de 31 de octubre de 1951).

En múltiples ocasiones, los Peritos, después de obtenida la valoración por los dos primeros métodos, creen conveniente rechazarlos y entonces es obligado acudir a este tercer método, pues "reconocido por los Peritos, que tanto el valor catastral de la finca, como el valor en renta de los cinco últimos años, es mucho menor que el que la finca realmente tiene, ha de tenerse en cuenta el valor en venta de otras fincas análogas en el momento de la tasación, situadas en la misma región o comarca" (Sent. de 30 de junio de 1951), siendo procedente el recurso "porque no fué tenido en la obligada consideración el valor en venta de otras fincas próximas de menor calidad y mejor tasadas" (Sent. de 20 de octubre de 1953).

La dificultad de este método estriba, como ya se ha expuesto anteriormente, en que no siempre se encuentra el elemento de comparación necesario y se corre el riesgo de que los Peritos acudan a transacciones que no reúnan las condiciones de lugar, tiempo y naturaleza, y entonces deben ser rechazadas, pues son "requisitos indispensables para la eficacia de tal elemento de valoración, que no concurren por lo que respecta a la fincas que menciona el Perito del Instituto en el informe que por separado formula, ya que ninguna de ellas tiene la situación exigida ni tampoco fueron vendidas en el tiempo marcado en el precepto, y en tal sentido, no pudiendo estimarse el que exista entre aquellas fincas y la que es objeto de la expropiación la analogía que la expresada Ley impone" (Sent. de 24 de mayo de 1950). Puede suceder que las transacciones que se comparan se hayan producido en tiempo bastante alejado, y en tal supuesto "el conjunto de casos observados por los tres Peritos hace patente que el valor de la propiedad rústica —perfectamente previsible desde 1945— paralelamente con el que el mercado ofrece a sus producciones, aumenta con análogo ritmo. Esta observación no puede olvidarse cuando han de juzgarse conjuntamente informes valorativos, rendidos en fechas relativamente distanciadas" (Sent. de 31 de octubre de 1951).

Es muy interesante la doctrina recogida en la Sentencia de 23 de junio de 1952. Los Peritos tomaron como elemento de comparación varias fincas, y el de la Administración estimó como precio por hectárea una cantidad que oscilaba entre el 40 y el 60 por 100 de lo que resultaba de aquellas tasaciones. Pues bien, la Sala consideró aceptable esta reducción, pues la finca expropiada era de una superficie del orden de 250 hectáreas y las que se traían

como elemento de comparación eran pequeñas parcelas, la mayor de ocho fanegas, y la que se expropiaba tenía arrendada una parte mientras que las segundas se llevaban en cultivo directo, por lo que el adquirente compró, junto con el dominio de la tierra, la facultad de cultivarla. La Sala entendió que no había la analogía debida y por ello no estimó este motivo del recurso.

X. CIRCUNSTANCIAS QUE INFLUYEN EN LA VALORACION

Como ya hemos expuesto, los Peritos, por exigencia de la Ley, tienen que proceder a la valoración por los tres métodos ya indicados: valor catastral, valor en renta y valor en venta de fincas análogas. Se han indicado también las dificultades que en la práctica se derivan, en múltiples ocasiones, de la aplicación de estos métodos, pues el valor catastral no da en casi ninguna ocasión el valor real de la finca; el valor en renta es muy difícil de averiguar cuando la finca se explota en cultivo directo o mediante algún sistema mixto, y en cuanto al valor en venta de fincas análogas, que es el procedimiento más eficaz y exacto, no siempre resulta de posible aplicación, sobre todo en circunstancias como las actuales, en que en determinadas comarcas son muy reducidas las transacciones sobre fincas rústicas. Por ello, la Ley al no prohibir cualquier otro sistema conveniente para la valoración, deja a los Peritos en libertad para que, cumplida la exigencia legal, puedan formular sus valoraciones siguiendo cualquier otro criterio, justificando en todo caso los motivos por los que a su juicio procede aceptarlo. Y entre estos sistemas, uno muy generalizado es el de valorar por elementos, recogido en múltiples Sentencias y que ha servido en algunas de fundamentación para la fijación del justiprecio, máxime cuando los Peritos han considerado este procedimiento como el más idóneo, tal como viene a reconocer, entre otras, la Sentencia de 30 de octubre de 1953, a la que hacemos referencia por recoger a su vez otras dos del año 1951. En un Considerando de esta Sentencia se dice: "... estimando todos los Peritos como más adecuada la valoración por elementos y adoptado este sistema por el Consejo del Instituto Nacional de Colonización, es lógico que esta Sala la estime asimismo, reiterando la doctrina de sus Sentencias de 21 de abril de 1951 y 31 de octubre del mismo año, entre otras, como el más adecuado procedimiento, teniendo presente que... *tantum valet res quantum vendere potest*".

La motivación de acudir a este método valorativo, nos la da la Sentencia de 21 de diciembre de 1951, cuando dice “que el Perito tercero, coincidiendo con el parecer de sus compañeros, observa la dificultad que ofrece el hecho de comparar fincas vendidas con la que se trata de justipreciar, cuando no se encuentran términos idénticos de comparación para iguales predios, y ante esta dificultad justiprecia [la finca] en sus aprovechamientos y en sus elementos, suministrando de este modo un aspecto de investigación que esta Sala contrasta con el conjunto de informaciones, y como fruto de ellas observa...”

Ocurre a veces que la finca objeto de expropiación ha sido anteriormente ofrecida al Instituto de Colonización, o a un tercero, o bien adquirida en plazo no muy lejano al de la declaración de interés social. En algunos de estos casos se encuentran fincas que han sido objeto de recurso, y en cuanto al primero, o sea al de fincas ofrecidas anteriormente en venta al Instituto, la Sala ha entendido que “la circunstancia alegada en el informe de la Sección tercera, de que en el año 1945 fuera ofrecida la finca por sus propietarios al Instituto Nacional de Colonización en pesetas 6.693.000 y que dicho Organismo sólo ofreciera la cantidad de pesetas 3.900.000 no puede obstar “a la valoración antes expresada, ya que se oponen a ello las mejoras que afirma el Perito de la Propiedad se efectuaron con posterioridad en la finca —sin haberse contradicho— y sobre todo el incremento de valor que desde dicho año experimentó la propiedad rústica” (Sent. de 25 de enero de 1954).

El segundo aspecto de los tres enunciados al principio, es recogido en la Sentencia de 21 de mayo de 1952, ya que se trataba de una finca cuya compra había sido convenida entre el propietario y los colonos. Según la Sentencia de referencia, “en lo que se refiere a la estimación por elementos, ofrece el Perito tercero otro dato que, como dice, es útil a los fines que la Ley quiso respecto de esta modalidad valorativa; tal es el precio que propietario y colonos señalaron y convinieron antes de que surgiera el acuerdo expropiatorio para que estos últimos pasaran a ser dueños de suertes de la heredad en cuestión, ya que por su calidad de tales conocían perfectamente clase y producción de lo que vendían o compraban”.

Existen también múltiples Sentencias relacionadas con fincas que fueron objeto de adquisición onerosa en plazo no muy ale-

jado al de la declaración de interés social. En primer término es de destacar que, como dicen las Sentencias de 18 y 31 de octubre y 14 de diciembre de 1951, cuando desde la adquisición hasta el momento de la tasación han corrido dos años largos, resulta insuficiente la valoración si se atiende únicamente a lo que se pagó por la finca, pues "es notorio que ha sufrido un aumento el valor de la propiedad rústica, debido en parte a la depreciación de nuestra moneda que hace patente la causa de revisión que se alega", ya que esta progresión en cuanto a los precios "no hay razón alguna, dada la igualdad de circunstancias que lo motivan, para suponerla estacionaria o disminuída desde 1946 a 1948".

Mas como tiene reconocido la jurisprudencia, no basta con que se tome como tasación el precio de la compra-venta, sino que es necesario, además, que se tengan en cuenta los gastos de todas clases que lleva anejos la operación, como reconocen, entre otras, las Sentencias de 7 de octubre de 1950, 18 y 31 de octubre y 14 de diciembre de 1951, pues, como se indica en la última de las citadas, "es de notoria coincidencia que la valoración dada a la finca, cuyo precio de expropiación se discute por el Perito de la Administración, sea exactamente la misma que la que figura en la escritura pública de su adquisición unos años antes por el interesado, pues tiene que llamar la atención que ahora, habiéndose de conjugar y ponderar los varios elementos de rigor, se obtenga esa misma cifra de compra, pero ésta en el momento en que se va a expropiar, ya no resulta adecuada, porque el expropiado que la pagó se quedaría perdiendo todos los gastos escriturarios y de transmisión, de modo que el valor expresado peca en el caso por defecto".

Cuanto queda dicho hasta ahora queda recogido exactamente en la Sentencia de 27 de octubre de 1951 cuando en uno de sus considerandos afirma que "por comparación con los precios de venta de predios de la misma zona, se deduce que el valor relativo del expropiado no es inferior al que pagó por él la actual dueña, y si se tiene en cuenta este dato, el precio de expropiación, si no ha de inferir al propietario una lesión patrimonial que la ley no puede amparar, deberá exceder al de adquisición, al menos en los gastos de la transmisión y el tanto por ciento de afección, y si, además, se considera la creciente elevación del valor de la propiedad rústica, aun sin valorar el perjuicio que la expropiación produce al expropiado, como aprecian unánimemente los tres Peritos, resultará que el precio justo de la finca expropiada no puede ser

inferior al cifrado por el Perito tercero, como estimó la Sección, según antes se dice, ni hay datos concretos que permitan estimarlo superior”.

Constituye también un elemento de juicio muy digno de tenerse en cuenta el hecho de que “la otra mitad de la finca, de valor análogo al expropiado, fué adquirida un año antes en precio bastante superior al que señala para la expropiación cuando todavía no estaba dividida la finca, valor que fué ratificado al efectuar la división” y que acredita la injusticia en la valoración, según reconoce la Sentencia de 30 junio de 1951.

En una Sentencia de 31 de octubre de 1951 se aborda el tema de la adquisición con posible ánimo de especulación, y, según se dice en la misma, hay que “descartar la presunción de que comprara en el año 1946 con el propósito de especular, previendo expropiación, porque el trabajo de cultivo lo distribuyó entre su labor personal y el de colonato, ambos reveladores de permanencia...”, criterio que puede considerarse en cierto sentido ingenuo, desde el punto y hora en que, dada la regulación de los arrendamientos, ningún adquirente lo hace con el ánimo de arrendar, pero mucho menos aquel que pretende, si no especular claramente con la tierra, obtener un beneficio derivado del incremento de valor que puede conseguir mejorando la explotación e incrementando su rentabilidad, y puede ocurrir, por lo tanto, que el móvil de la compra esté en su interés en esta revalorización, lo que no será obstáculo para que la lleve en cultivo directo, porque de no ser así no cabría esa posible especulación. Es decir, que si puede afirmarse que todo comprador que arrienda no quiere especular, lo contrario ya no es tan exacto y en algunos casos puede resultar totalmente contrario a la verdad.

Criterio muy interesante es el que se establece en la Sentencia de 23 de junio de 1952. Se trataba de una finca que el Instituto tasó en cerca de un millón de pesetas y que fué comprada en el año 1946, en escritura pública por el precio de ochenta mil pesetas, según certificación del Registro. Esta consideración movió a la Sala a no estimar injusto, en conciencia, el precio señalado por el Perito de la Administración a cada una de las hectáreas de regadío.

La jurisprudencia viene señalando que hay que tener en cuenta para fijar el justiprecio todos los elementos que pueden influir en la valoración de la finca, y así nos dice que existe injusticia en la valoración “por no haber tenido en cuenta el valor de los gastos

de la construcción de una carretera para la finca, sufragados por el propietario...”, "... ni el valor de una cantera incluida en la parte de la finca expropiada” (Sent. de 28 de mayo de 1951), “ni el valor de la montanera y de la casa” (Sent. de 17 de abril de 1953), debiendo tenerse en cuenta “al menos en toda la importancia que tiene la situación privilegiada que ocupa en relación con varios medios de comunicación y la relativa proximidad al casco urbano de Jerez de la Frontera, todo lo que siendo causa de plus valía cotizabile debe ser tenida en cuenta al valorarla para la expropiación” (Sent. de 8 de mayo de 1953), sin que pueda olvidarse “el haber sido segregada la porción de la finca de mejor calidad y la que por su situación en los ruedos del pueblo era más fácilmente explotable y el hallarse comprendidos dentro de la parte expropiada los tres pozos que para el abastecimiento de agua contaba la totalidad de la finca” (Sent. de 17 de febrero de 1954).

A la Sección Tercera del Instituto Nacional de Colonización le competía la tramitación e informe de todos los expedientes expropiatorios, y como hemos indicado anteriormente, en múltiples Sentencias se alude a este informe de la Sección Tercera, ya que por figurar en el expediente que se eleva al Tribunal, puede ser tomado en consideración por la Sala al dictar su fallo, habiendo servido en ocasiones de fundamentación para el mismo, tal como ocurre en la Sentencia de 27 de octubre de 1951, cuando dice: “... que el mismo informe de la Sección Tercera del Instituto lo rechaza y supera, al decir que por ser las tierras de muy buena calidad, próximas al poblado y limitar con el Cortijo de las Palomas, o sea del que aquéllas se segregan, estima podría llegarse a pagar por ellas, como límite máximo, el precio que fija el Perito tercero, forma de expresión condicional que no tendría sentido si no se entendiera que propone la aceptación de ese precio”.

Sin perjuicio de referirnos más adelante a la plus valía derivada de la transformación de secano en regadío, es, sin embargo, ocasión de llamar la atención sobre la particularidad de que la Sala ha llegado a estimar no sólo la plus valía derivada de la transformación —extremo al que nos referimos posteriormente—, sino el incremento de valor de la finca como consecuencia de sus posibilidades de transformación, y así, en la Sentencia de 10 de diciembre de 1954 se afirma “que en atención a todos los aspectos y facetas de la cuestión, a la posibilidad de convertir el secano en regadío y a la mejora de sus comunicaciones con la cabeza de

partido, es decir, compensando y comparando todas las circunstancias favorables y adversas, se estima como la más aproximada al verdadero valor de los inmuebles y suficiente para que el recurrente pueda adquirir otras fincas análogas...". El incremento de valor de una finca por su posible transformación, queda perfectamente reconocido por la Jurisprudencia, siendo necesario el que se compute el valor correspondiente a la totalidad de la superficie de posible transformación, ya que en otro caso se produciría una minoración indebida del precio, conforme se reconoce en Sentencia de 28 de mayo de 1951: "... como lo disminuye también el cálculo de que parte dicho Perito al estimar transformables de secano en regadío sólo 337 Has. de las 600 que realmente son transformables, cuya posibilidad de transformación rechaza dicho Perito para las hectáreas restantes, con una disminución notoria en el valor que le asigna, ya que no hay que olvidar que, tratándose de una fácil transformación, como la que se reconoce para esas 600 Has., ello supone un aumento de valor que debe cotizarse, sin que ello suponga que se tengan en cuenta los gastos que la transformación origine para abonárselos al propietario, anticipo que sería contrario a lo que la Ley dispone, pero no lo es el asignar un valor superior al corriente a las fincas que cuentan con una posibilidad de fácil transformación en regables, que no se ha tenido en cuenta por el Perito de la Administración en toda la extensión que debería serlo" (Sent. de 2 de julio de 1952), pues cuando se trata de fincas que se encuentran en período de transformación, "no puede prescindirse de los métodos que analizan los gastos y productos que esa transformación ha originado, ya que ese conocimiento ha de contribuir a averiguar el verdadero valor de la finca expropiada".

XI. PLUS VALIA DERIVADA DE LA TRANSFORMACION EN REGADIO

En el artículo 8.º de la Ley, en los apartados 1.º y 4.º del artículo 10 y en el párrafo 1.º del artículo 11, se sienta un criterio perfectamente definido en orden a las transformaciones de secano en regadío, discriminando si lo ha sido merced a la iniciativa del propietario o debida a una gran obra hidráulica.

Según el apartado 1.º del artículo 10 antes referido, quedan "en

principio" exceptuadas de la expropiación las fincas que hubiesen sido transformadas de secano en regadío merced a la iniciativa o estímulo del propietario. Esta declaración de "en principio" hay que interpretarla no como una excepción absoluta, sino más bien como una orientación que debe pesar en el ánimo del Ministerio de Agricultura y del Consejo de Ministros antes de declarar el interés social de la finca a expropiar, pero siendo así que, conforme ya se ha dicho, no cabe recurso contra esta declaración —el contencioso-administrativo entendemos sólo es aplicable por infracción de lo dispuesto en el artículo 9.º—, lo establecido en el artículo 10 no pasa de ser una declaración formal, que puede resultar irrelevante cuando, dado el problema social planteado, entienda el Ministerio y el Gobierno que la finca más idónea para resolverlo, es precisamente una que hubiese sido transformada de secano en regadío a iniciativa del propietario. Todo lo anteriormente dicho también resulta de aplicación a aquellas fincas que situadas en zona regable hubiesen sido transformadas por su propietario dentro de los plazos y condiciones legales.

La excepción de las fincas transformadas por el propietario dentro de una gran zona regable, siempre que lo hubiesen sido en plazo y condiciones legales, condicionada a la declaración de "en principio", relaciona este precepto con los artículos 8 y 11 de la misma Ley, pues, según el primero, se señala una preferencia para la expropiación, orientándola precisamente hacia las fincas que susceptibles de ser transformadas, hubiesen transcurrido más de cuatro años sin que sus propietarios realizasen las obras necesarias, en cuyo caso no se tendrá en cuenta a los fines de expropiación la plus valía que tuviese la finca como consecuencia de su posibilidad de puesta en riego, es decir, que habrá de valorarse como si se tratase de otra finca análoga situada fuera de la zona regable. Y, según el artículo 11, caso de llevarse a cabo la expropiación de una finca transformable de secano en regadío merced a una gran obra hidráulica, si la transformación se estuviese llevando a cabo dentro de los plazos y condiciones legales, a efectos de justiprecio, no hay que tomar en consideración otra plus valía que la aplicable a la parte de la finca realmente transformada, sin perjuicio de tener en cuenta también el valor real del inmueble, según el estado de adelanto de las obras realizadas por el propietario.

Sobre este extremo se ha pronunciado la jurisprudencia en

múltiples ocasiones, y por lo complejo de la materia vamos a exponer ordenadamente lo que esta jurisprudencia nos enseña.

Como ya se ha indicado, según el artículo 8.º, se concede un plazo de cuatro años para la transformación de fincas susceptibles de esta mejora a través de una gran obra estatal, a partir del cual, si el propietario no hubiese realizado la transformación, caso de llevarse a cabo la expropiación de la finca por interés social, la plus valía derivada de la gran obra hidráulica no debe ser tenida en consideración a los fines del justiprecio. La primera cuestión que surge es la fecha desde la que se debe computar el plazo de cuatro años. Pues bien, según aclara la jurisprudencia, este plazo hay que contarlo a partir del momento en que la finca, por permitirlo así la gran obra hidráulica, pudo realmente ser transformada, no siendo necesario que la obra esté totalmente finalizada, pero sí el que pueda aprovecharse por estar ejecutada la parte necesaria para esta transformación. Y así tenemos la Sentencia de 20 de noviembre de 1952, según la cual, "es de observar que a pesar de la proximidad de la finca expropiada al trozo 7.º de los canales principales del pantano aludido, es una realidad que dicha finca está separada de dicho trozo 7.º por el ferrocarril, y, por tanto, mientras no cruce el canal la vía férrea no puede aprovecharse la finca del agua del canal", pues para ello "sería necesario hacer la acequia primaria que falta y que se está proyectando ahora, para el paso del agua por debajo de los ferrocarriles que atraviesan la finca", por lo que no "pueden considerarse terminadas las obras, criterio que confirma el Ingeniero Jefe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir", el que "en oficio de 21 de julio de 1951 dice que se hallan en estudio las obras que corresponde efectuar al Ministerio de Obras Públicas y con estas obras han de empalmar las acequias a realizar por los propietarios, de donde se deduce que no pueden aplicarse a esta propietaria las sanciones establecidas en los artículos 8 y 11 de la citada Ley de 1946, que, por su propia naturaleza, habrán de interpretarse restrictivamente".

Por la importancia y trascendencia que para la economía nacional tiene la transformación de secano en regadío, la Ley "prohíbe subordinar", a la total terminación de la obra, el comienzo del plazo de cuatro años que se concede a los propietarios para verificar la transformación cuando se trata de fincas que, por virtud de haberse practicado las obras correspondientes están en condi-

ciones de ser regadas, aunque la totalidad de la obra, siempre de gran importancia, esté sin acabar y pendiente de importante realización que ha de necesitar mucho tiempo para conseguirse, y demostrado en el expediente que desde el año 1942 estaba en servicio el canal de derivación que conduce el agua a la zona en que está enclavada la finca de autos y que, en su consecuencia, podía regar su total superficie, con la excepción de 5 Has., "sin que el recurrente se hubiese preocupado de su transformación, es evidente que le alcanzan de lleno las sanciones antes expresadas y que, por ende, no es posible computar, al valorar la referida finca a efectos de su expropiación forzosa, la plus valía que pudiera corresponderle derivada de la construcción del Pantano de Guadalcacín y de las posibilidades de convertirla en regadío como se pretende por la recurrente en la primera de las causas de revisión en que se basa el presente recurso, que, en consecuencia, debe ser desestimado" (Sent. de 8 de mayo de 1953).

Otro aspecto interesante es el de si en el caso de que deba computarse la plus valía debe referirse a la superficie transformada o a la regada, ya que en muchos casos, siendo grande la superficie transformada, el propietario no riega más que una parte de la misma. Pues bien, según la Sentencia de 28 de mayo de 1951, se incide en error por injusticia en la valoración cuando se considera que no existe superficie en regadío, siendo así que el Perito tercero acompañó al expediente una certificación del Jefe de la Confederación Hidrográfica acreditativa de que en la finca existe una superficie puesta en riego de 189 hectáreas, "sin que nada justifique contra esta afirmación el que otra certificación determine la que se ha regado cada año y que ella sea menor que la expresada en la primera certificación, pues por la forma de explotación con finalidades pecuarias se hace una alternativa anual entre secano y regadío, y por ello varían las superficies, aunque la superficie total transformada sea la consignada en el certificado". Sin embargo, supone una infracción del artículo 11 el desestimar la plus valía del riego, por entender que nada se debe a la propiedad cuando consta su participación en las obras originales y no es sólo el Estado el que corrió con el gasto.

No cabe duda que la ley lo que busca preferentemente no es tanto la sanción al propietario por la demora en la transformación como el estímulo para lograr, a través de él, la transformación y subsiguiente mejora para la economía nacional. Este in-

interesante aspecto, que responde al interés del legislador, es el recogido en un considerando de la Sentencia de 8 de mayo de 1953, que por su interés transcribimos íntegramente. Dice este considerando: "Que basada en el interés social, como se expresa en su preámbulo, la Ley de 27 de abril de 1946 sobre expropiación forzosa de fincas rústicas, debe atribuirse igual fundamento a las limitaciones que impone al libre ejercicio del derecho de propiedad, y, por tanto, a la obligación que de sus artículos 8, 10 n.º 4 y 11 se deduce, sin perjuicio de que participe del carácter propio de las obligaciones morales y jurídicas, al ser evidente que las consecuencias de su cumplimiento o incumplimiento se establecen en atención a que dentro del plazo de cuatro años, subsiguientes a la realización de una gran obra hidráulica, que supone importante sacrificio económico para la sociedad, representada por el Estado, los propietarios de las fincas afectadas y beneficiadas por la obra, cooperen o no con su esfuerzo propio a lograr la utilidad social perseguida con la obra hidráulica, que no puede quedar a merced de que la apatía individual la malogre, y que si bien la obligación no se establece con carácter coactivo, directamente, se señalen sanciones por su incumplimiento que son las que aquellos artículos señalan y entre ellos la de preferencia para la expropiación de las fincas, con prohibición de tener en cuenta en su valoración la plus valía derivada a consecuencia de la obra hidráulica ejecutada".

XII. CONSIDERACIONES FINALES

Hemos intentado exponer la doctrina jurisprudencial que se deriva de las Sentencias dictadas hasta primeros de 1955 por la Sala V del Tribunal Supremo en aplicación de la Ley de 27 de abril de 1946 sobre expropiación forzosa de fincas rústicas por causa de interés social. Como ya anunciábamos al principio, se ha procurado huir de toda consideración doctrinal, para ceñirnos exclusivamente a la jurisprudencia, pues lo que deseábamos reflejar no era el criterio de los tratadistas, sino la recta aplicación de la Ley.

Opiniones sobre materia tan compleja como es la del justiprecio hay demasiadas y no todas de aplicación actual, pues no hay que olvidar que este problema de la obtención de tierras para su distribución entre cultivadores no es de hoy y la más remota

antigüedad no deja de brindarnos ejemplos, sin que convenga olvidar los más próximos y los daños que se produjeron.

Por ello resulta de interés —interés que acaso no hayamos sabido reflejar exactamente en toda su trascendencia— el traer a primer plano la labor del más alto Tribunal del Reino en esta materia, pues no siempre la política agraria ha estado tan ayuna de rencor como para conceder al poder judicial las más amplias facultades para adecuar la gestión de la Administración a los términos de la Ley.

A la visión simplista de la reforma agraria como mera distribución de la tierra, sustituye hoy el moderno concepto de reforma agraria entendida como alteración del medio agrario, como colonización, es decir, como un mejoramiento de la productividad de la tierra a través de caminos muy diversos: técnicos, económicos, sociales y jurídicos, convergentes todos a un mismo fin: el de la empresa agraria o, mejor, el de crear empresas agrarias sólidamente asentadas. Concebida así la reforma, la tierra ha pasado a un segundo término y no es el ansia de tierra el motor de la misma. Para una reforma agraria moderna, la tierra es necesaria en el mismo sentido en que el solar es preciso para edificar, pero lo importante no es la obtención de solares; lo que interesa es edificar bien y a un ritmo adecuado.

Por ello, la reforma ha perdido su sentido demagógico, afirmando su sentido técnico, entendiendo por técnica no sólo la agronómica, pues la economía, la sociología y el derecho no dejan de estar presentes.

El hambre de tierra produce hombres con hambre, decía un comentarista. Hoy los hombres más vinculados a la tierra prefieren —con mayor intensidad cuanto mayor es su cultura— a nuevas tierras, el incremento unitario de producciones mediante el mejoramiento del cultivo en las tierras que ya poseen, por lo que nos encontramos ante la situación de nuevas exigencias de capital con que atender a esta intensificación. La técnica agronómica del brazo de la mecanización y de la genética, ha abierto nuevos horizontes al progreso agrario y hace que el agricultor no se sienta enemigo de su vecino ni aspire a privarle de su propiedad, pues desea conocer cuanto él conoce y experimentar los nuevos métodos que él emplea.

Al pasar la reforma de manos de los políticos demagógicos a las de políticos constructivos, se ha producido también una altera-

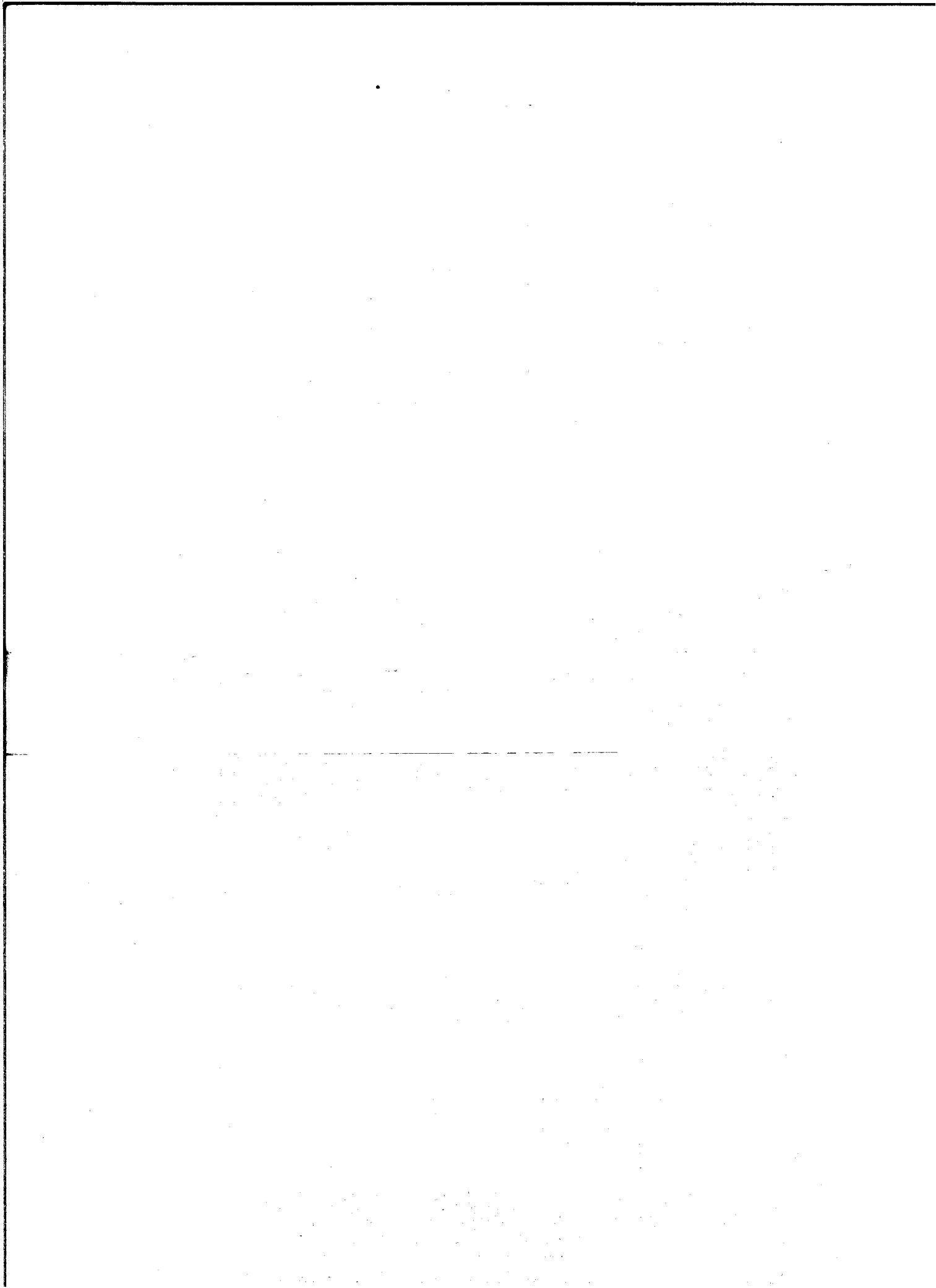
ción profunda en los métodos, y donde antes imperaba el desorden, surge ahora la armonía. Y es precisamente en esos instantes, en esos momentos de la vida de los pueblos, cuando el Derecho impera y cuando la Justicia puede cumplir su más alta misión tutelar y protectora. Cuando se sustituye una política basada en el arbitrio por otra basada en el Derecho, se comprende en toda su magnitud la trascendencia del cambio, y es sólo entonces cuando el Derecho recobra su verdadero valor y sentido. Pero también el Derecho ha de evolucionar, pues no en balde es maestro de la vida.

La política agraria española ha venido creando su propio Derecho no por un afán de reformismo ni por un deseo de singularizarse, sino por la exigencia de adecuarlo a la gran tarea que el momento exige. Por eso ha creado y producido normas; ha señalado orientaciones y preferencias; ha seguido un criterio discriminatorio; ha apuntado hacia realidades y ha señalado el medio de superarlas. Pero no ha caído en la tentación, que siempre asalta al político, de convertirse en juez y parte, en productor de esas normas y en intérprete de ellas, y ha preferido que sea la Magistratura española quien en todo caso definiese si en su actuación se amoldaba al Derecho e incluso si se ajustaba a lo moralmente conveniente. Y así le ha concedido unas facultades que ni el liberalismo, con todo su endiosamiento y división de poderes, ni ningún otro sistema político le confirió: la facultad de resolver en conciencia.

El aspecto que hemos tratado en los anteriores capítulos es sólo una muestra de la nueva orientación de la política agraria y con él hemos querido fundamentalmente no agotar el tema ni mucho menos atribuirnos un conocimiento del que siempre hemos estado carentes, sino precisamente despertar la atención hacia esta materia, atraer a los juristas hacia los estudios del Derecho agrario español, por creer que encierra un gran interés para el presente y, sobre todo, para el futuro de nuestra Patria, abriendo para los estudiosos nuevos horizontes hacia estos temas, cada día más amplios, alejando al propio tiempo la equivocada creencia de que todo el contenido jurídico de la política agraria se centra sobre los arrendamientos rústicos, cuando esto constituye realmente, quiéranlo o no, el pasado, pero no el futuro del Derecho agrario.

CUADRO NUM. 2.—Valoraciones de fincas expropiadas por causa de interés social que no han sido recurridas ante el Tribunal Supremo

NOMBRE DE LA FINCA	Provincia	Superficie Has.	TAI Administració	CION DE PERITOS		Fecha	Pesetas
				Propiedad	Tercero		
Soto Alto	Zaragoza	103	900.000	—	—	Diciembre 1947	900.000
Dehesa Figueruelas	Zaragoza	464	693.639	693.639	—	Julio 1948	693.639
Condado	Badajoz	549	3.976.550	4.171.885	—	Enero 1948	4.000.000
Matón de los Iñigos	Cáceres	405	2.162.678	2.595.581	—	Junio 1948	2.163.000
La Vara	Badajoz	1.347	10.018.210	10.515.382	—	Noviembre 1948	10.018.210
Riogordo	Badajoz	893	3.817.713	4.001.700	—	Abril 1948	3.817.713
Encomienda Nueva	Badajoz	2.688	10.994.220	11.514.908	—	Septiembre 1948	11.214.295
Cuarto Bajo de Azmesnal	Zamora	1.305	3.090.000	7.210.000	4.521.700	Abril 1949	3.090.000
Vega Spinola	Cádiz	120	1.200.362	2.120.105	1.843.700	Febrero 1949	1.553.388
Alamillo	Cádiz	98	814.573	1.716.822	1.439.227	Marzo 1949	1.020.208
Espinar Alamillo	Cádiz	121	746.642	1.984.769	1.263.952	Marzo 1949	1.209.889
Revilla	Cádiz	266	804.595	2.833.457	1.949.275	Marzo 1949	1.132.988
Santa María y Alamo	Toledo	80	1.411.647	2.247.580	1.813.664	Junio 1949	1.561.190
Hijares	Toledo	169	550.568	870.015	647.180	Junio 1949	615.306
Carvajal	Toledo	51	374.333	—	443.741	Junio 1949	418.564
Carneril y Alartal	Toledo	47	321.784	1.366.521	376.886	Junio 1949	356.070
San Antonio	Toledo	123	871.211	1.022.191	1.022.191	Junio 1949	1.022.582
Cotanillo	Toledo	36	265.080	416.438	311.547	Junio 1949	293.496
La Mara	Badajoz	339	1.340.050	1.405.258	—	Febrero 1949	1.381.499
Palominos Caballeras	Badajoz	429	1.527.740	1.601.102	—	Febrero 1949	1.527.740
Cañada Honda	Badajoz	491	1.371.588	2.084.028	1.648.225	Diciembre 1949	1.648.225
Majada Hermosa	Badajoz	415	1.161.363	1.742.098	1.455.081	Diciembre 1949	1.455.081
Palazuelos	Badajoz	927	3.028.200	3.173.956	—	Octubre 1949	3.034.982
Tomiloso	Badajoz	1.586	4.412.906	6.788.927	5.061.473	Diciembre 1949	5.061.473
La Pulida	Badajoz	352	896.100	900.152	—	Octubre 1949	896.100
Cootifar Baja	Granada	318	2.546.160	3.147.339	2.680.530	Octubre 1950	2.680.530
La Rinconada	Badajoz	679	1.451.319	2.212.333	1.858.737	Marzo 1950	1.858.737
Bonal	Badajoz	466	1.350.518	1.840.136	1.664.549	Enero 1950	1.664.549
El Corchito	Badajoz	425	1.027.857	1.509.710	1.269.064	Abril 1950	1.269.064
Rubial	Badajoz	278	898.606	2.045.392	1.059.154	Mayo 1950	898.606
Doña Juana	Badajoz	10	105.900	159.988	118.326	Junio 1950	118.326
Dehesa de las Vegas	Zamora	688	4.665.622	4.684.007	—	Febrero 1950	4.676.886
Egido	Badajoz	318	1.431.144	2.060.000	1.575.923	Febrero 1950	1.575.923
Encomienda de Hernán Muñoz	Ciudad Real	1.105	3.914.000	4.068.500	—	Mayo 1950	3.914.000
Valfrio	Badajoz	564	1.694.812	3.090.000	1.884.262	Marzo 1950	1.694.812
Quintería	Jaén	224	5.068.815	6.296.854	5.386.557	Diciembre 1950	5.386.557
Valle del Mudo	Badajoz	30	367.275	564.518	417.844	Junio 1950	417.844
Porrilla	Salamanca	59	363.911	363.911	—	Noviembre 1950	363.911
La Ropera	Salamanca	149	2.071.227	2.810.506	2.501.149	Octubre 1950	2.071.227
Dehesa Casasolilla	Salamanca	180	824.000	1.194.800	—	Noviembre 1950	1.030.000
Llanos de la Camarrera	Zaragoza	993	1.541.962	1.631.572	—	Abril 1950	1.631.572
Malpuntas	Badajoz	23	184.534	202.506	138.226	Junio 1950	138.226
Coto San Bernardo	Valladolid	1.015	6.896.226	7.331.488	—	Enero 1951	7.158.500
Torreperales	Salamanca	601	2.822.200	5.871.000	3.975.613	Enero 1951	3.605.000
Castiño de Prim	Ciudad Real	2.857	5.685.000	5.945.964	—	Mayo 1951	5.802.112
Cañada del Águila	Ciudad Real	867	2.575.000	2.697.106	—	Octubre 1951	2.696.083
La Covacha y otras	Avila	1.884	3.685.527	3.869.246	—	Noviembre 1951	3.790.400
Corralejo	Toledo	200	1.412.130	1.412.130	—	Octubre 1952	1.412.130
Guadalperal de la Labor	Badajoz	148	882.945	1.534.700	1.151.540	Julio 1952	1.151.540
Bodeguilla de Arriba	Badajoz	569	2.062.163	2.665.974	2.374.879	Julio 1952	2.374.879
Bodeguilla Baja	Badajoz	453	1.617.002	2.042.990	1.893.903	Julio 1952	1.912.693
Algarrin	Córdoba	687	4.409.974	4.409.974	—	Diciembre 1952	4.409.974
Coto Soriano	Huelva	39	272.122	272.122	—	Octubre 1953	272.122
Encomienda de Mudela n.º 2	Ciudad Real	12.320	20.600.000	21.372.500	—	Marzo 1954	21.372.500
Prado de los Alisos	Salamanca	23	725.947	725.947	—	Marzo 1954	725.947
Sanjuanajo	Salamanca	99	2.002.391	2.002.391	—	Marzo 1954	2.002.391
Coto de la Santa Espina	Valladolid	8.439	7.317.555	7.652.614	—	Enero 1954	7.652.614
El Palomar	Salamanca	92	1.427.436	1.427.436	—	Marzo 1954	1.427.436
Ivanrey	Salamanca	39	750.291	750.291	—	Marzo 1954	750.291



CUADRO NUM. 1.—Valoraciones de fincas expropiadas por causa de interés social recurridas ante el Tribunal Supremo.

NOMBRE DE LA FINCA	Provincia	Superficie Has.	TASACION PERITOS			PRECIO FIJADO POR		Subida %		
			Administración	Propiedad	Terceero	CONSEJO NACIONAL DE COLONIZACION				
						Fecha	Pesetas			
Huelmo	Salamanca	1.229	2.214.500	5.175.750	4.682.295	Noviembre 1948	2.214.500	Febrero 1951	3.373.250	52
Quintos de San Pedro	Cáceres	1.336	4.863.936	7.437.276	4.779.484	Junio 1948	4.892.500	Abril 1951	6.400.000	31
Quintos de Santa María	Cáceres	211	723.900	1.265.501	988.031	Junio 1948	726.150	Mayo 1950	1.265.501	74
Marthernando	Salamanca	950	2.703.750	6.279.053	3.663.249	Noviembre 1948	3.624.547	Junio 1951	4.223.500	16
Fuente Caldera - Parte Marquesa Heredia	Granada	571	2.504.960	4.452.320	3.681.408	Septiembre 1948	2.504.960	Abril 1951	3.680.750	45
Fuente Caldera - Parte Valentín Moraleda	Granada	91	237.741	630.720	387.049	Septiembre 1948	237.741	Mayo 1951	309.000	30
Fuente Caldera - Parte Juan Martínez C.	Granada	282	1.143.300	2.087.501	630.560	Septiembre 1948	1.143.300	Mayo 1951	1.442.000	26
Fuente Caldera - Parte B. Martínez (menor)	Granada	128	495.481	938.237	709.818	Septiembre 1948	495.481	Octubre 1951	709.818	43
Fuente Caldera - Parte Pedro Romero G.	Granada	294	1.290.051	2.254.971	887.180	Septiembre 1948	1.290.051	Octubre 1951	1.545.000	20
Fuente Caldera - Parte E. Martínez C.	Granada	251	827.502	1.525.430	1.123.994	Septiembre 1948	827.502	Diciembre 1951	1.123.994	36
Fuente Caldera - Parte B. Martínez (mayor)	Granada	1.352	794.718	1.350.470	1.145.324	Septiembre 1948	794.718	Diciembre 1951	1.133.000	43
Tahivilla	Cádiz	500	3.090.000	6.540.500	1.819.500	Julio 1948	3.090.000	Noviembre 1951	5.150.000	67
Dehesa Boyal	Cádiz	241	2.369.000	6.156.898	4.399.054	Marzo 1949	2.850.856	Marzo 1951	4.000.000	40
San Julián	Jaén	513	4.507.586	6.594.756	4.939.054	Junio 1949	4.425.184	Diciembre 1951	5.034.365	14
Dueña de Arriba	Salamanca	236	2.575.931	4.132.053	3.090.000	Octubre 1949	1.950.618	Diciembre 1951	2.605.931	34
Era Chinchilla	Córdoba	379	2.443.583	6.172.487	3.945.706	Julio 1949	2.443.583	Agosto 1951	3.090.000	20
Maillaromas y Lomo de la Azuela	Cádiz	331	2.476.179	3.282.507	2.803.086	Octubre 1949	2.575.000	Diciembre 1951	4.282.869	75
Calatravas (Haza de la Puya)	Jaén	12	70.829	194.916	115.192	Octubre 1949	70.829	Mayo 1952	115.200	9
Burrancas	Granada	410	3.668.060	9.030.731	6.046.581	Febrero 1950	2.630.073	Octubre 1951	3.006.581	14
Calonge Alto	Córdoba	185	1.183.644	1.518.794	1.678.033	Febrero 1950	5.140.997	Enero 1952	6.678.033	30
Pilas del Carneril	Granada	304	4.674.568	9.983.276	3.075.519	Noviembre 1950	1.183.644	Diciembre 1951	1.307.519	10
Maruanas	Málaga	338	4.144.137	5.678.240	3.952.364	Noviembre 1950	4.888.086	Febrero 1952	5.459.000	12
Charco Riáñez	Córdoba	140	1.643.000	2.449.337	1.629.582	Diciembre 1950	1.648.000	Marzo 1952	4.952.364	19
El Bercial	Toledo	1.668	7.169.337	9.824.789	3.996.445	Noviembre 1950	7.582.240	Abril 1952	8.755.000	15
La Yedra	Jaén	241	1.599.413	3.761.134	2.995.734	Febrero 1951	973.413	Julio 1952	973.413	0
Badaja, Lote A	Badajoz	595	2.345.083	3.761.134	2.995.734	Noviembre 1950	2.995.734	Abril 1952	2.995.734	0
Badaja, Lote B	Badajoz	474	2.083.934	3.296.000	1.682.168	Noviembre 1950	2.682.168	Abril 1952	2.755.250	0
Navahermosa o Peñuelas	Málaga	241	1.709.735	3.417.063	2.731.813	Noviembre 1950	2.731.813	Octubre 1953	2.961.494	1
Toril y Las Labores	Badajoz	440	1.807.319	2.972.058	1.591.354	Febrero 1951	2.060.000	Abril 1953	7.725.000	12
Paredes de Melo	Cuenca	1.893	6.187.777	8.664.598	3.853.678	Noviembre 1951	6.877.921	Abril 1953	6.304.079	11
Dehesa de Angulo	Cádiz	290	2.576.121	9.487.450	3.967.000	Febrero 1952	4.754.480	Noviembre 1953	1.957.000	25
Mesas Altas y Valle de la Jara	Badajoz	96	1.030.014	2.420.500	728.428	Octubre 1952	1.565.600	Abril 1953	728.428	6
Dehesa Jerezana	Cádiz	401	2.036.766	5.527.607	1.146.058	Julio 1952	3.146.058	Abril 1953	3.146.058	0
Guadalperal de la Gama	Badajoz	174	1.287.500	2.854.489	1.152.450	Julio 1952	1.441.705	Octubre 1953	2.060.000	43
Hacienda de San Rafael	Granada	808	4.104.030	11.521.909	3.877.837	Octubre 1952	6.324.200	Octubre 1953	8.152.450	29
Rincón de Ballesteros	Badajoz	290	10.725.823	16.143.894	1.837.837	Abril 1953	13.531.110	Enero 1954	14.537.837	7
Cortijo de Don Juan	Cáceres	264	2.163.000	4.511.817	1.856.150	Febrero 1954	2.492.600	Mayo 1954	3.537.825	42
Enterrrios (Retamalejo)	Granada	269	2.209.826	3.860.074	1.841.409	Marzo 1954	1.818.185	Diciembre 1954	3.527.990	60
Enterrrios (Guijo)	Badajoz	228	1.818.185	3.174.767	1.222.565	Marzo 1954	1.222.565	Enero 1955	2.744.790	51
La Barraca Blanca	Alcántara	19	820.921	—	—	—	—	—	—	0
Enterrrios (Millar Bóveda)	Badajoz	161	1.838.258	2.391.533	1.784.893	Marzo 1954	1.388.258	Diciembre 1954	1.994.730	49
Enterrrios (Millar Postos)	Badajoz	290	2.274.782	3.972.184	3.061.130	Marzo 1954	2.274.782	Diciembre 1954	3.416.525	50
SUMAS		22.547					127.079.966		179.204.579	