

Indemnizaciones injustas, la otra cara de las expropiaciones

Aunque la afección expropiatoria es una carga que hay que soportar por el interés general, debe ser compensada de forma adecuada

Aunque no reparemos en ello, el proceso modernizador de infraestructuras públicas en nuestro país ha ido indisolublemente unido a los expedientes expropiatorios que han sido necesarios para llevarlas a cabo.

En efecto, para disfrutar de las vías férreas y carreteras que tenemos ha sido necesario previamente despojar de sus tierras a los antiguos propietarios. Se trata de la proyección social que constituye el principio fundamental sobre el que se asienta la propiedad privada en nuestro ordenamiento: su subordinación al interés general.

Ahora bien, el art. 33 de la Constitución Española (CE) establece que, para despojar a alguien de su propiedad, es necesario abonar la correspondiente indemnización. Interpretado así por nuestros tribunales, esa indemnización debe operar como una adecuada contraprestación respecto de lo expropiado: es decir, la justa compensación que se abone debe otorgar ni más ni menos que el valor del bien expropiado.

Es aquí donde comienzan los verdaderos problemas interpretativos. Porque es difícil, en muchos casos, averiguar qué es esa justa compensación. La actual Ley de Expropiación Forzosa (LEF) fue publicada en el año 1954 y, como es de imaginar, la realidad social ha cambiado enormemente. Vamos a examinar brevemente cuáles han sido, desde entonces, los criterios legales para proceder a la valoración de los terrenos expropiados, centrándonos en aquellos de naturaleza rústica.

Según lo expuesto en la mencionada LEF, el suelo rústico debía valorarse como una media aritmética entre una capitalización de rentas aumentada y el valor de mercado de la finca en cuestión.

Ahora bien, dicha ley permitía "llevar a cabo la tasación aplicando los criterios estimativos que juzguen más adecuados", con lo que se abría la puerta a una libertad de método en la valoración siempre y cuando estuviera justificado.

En el año 1975 se aprueba una Ley del Suelo que dispone como forma de valorar los terrenos rústicos su rendimiento en rentas o su valor de mercado, alternativamente.

Y, en todo caso, se preveía que la valoración se efectuaría "con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos", por lo que en realidad, el método de valoración se mantuvo, en lo sustancial, como en el año 1954.

La Ley del Suelo del año 1992 deroga, a efectos de valoración, los preceptos contenidos en la legislación expropiatoria, y establece para terrenos no urbanizables o urbanizables no programados el método de valoración regulado para las valoraciones catastrales de terrenos de naturaleza rústica.

En el año 1998 se vuelve a modificar la Ley del Suelo y se establece, de manera preferente, una valoración del suelo rústico basada en el valor de mercado, permitiendo, subsidiariamente, su valoración a través de una capitalización de rentas. Y, para analizar el valor de mercado, introduce la ley que la analogía con respecto a las fincas comparables debía tener en cuenta el régimen urbanístico del suelo expropiado.

Esto último es esencial porque en el año 2007 vuelve a modificarse la Ley del Suelo y, ante la burbuja especulativa que se estaba generando en el mercado inmobiliario, establece como principio fundamental para la valoración del suelo, la atención a la situación básica (física) del mismo, y no a su clasificación urbanística en relación con el Plan de Ordenación del municipio. Es decir si no se han acometido las obras de urbanización, todo suelo se valorará como rústico. La última Ley del Suelo (2015) contiene la misma previsión.

Asimismo, dicha legislación establece como único método para valorar los terrenos en situación básica rural la capitalización de rentas según el aprovechamiento considerado para dicho terreno. Lo que quiere decir que un suelo rústico común y un suelo urbanizable se valoran de la misma forma, si bien es cierto que para los suelos urbanizables programados se prevé la posibilidad de solicitar una indemnización adicional.

Esta ley fue recurrida ante el Tribunal Constitucional, y uno de los motivos fue que la misma vulneraba el art. 33 CE, puesto que las expropiaciones se harían, desde entonces, "sin compensaciones justas, con precios inferiores a los de mercado (...)".

El Tribunal Constitucional señaló entonces que la indemnización a la que refería el art. 33 CE, concede el derecho a percibir una contraprestación económica que corresponda "al valor real" de los bienes, señalando que debe existir, entre el valor del terreno expropiado y la correspondiente indemnización, un "proporcional equilibrio". La conclusión es que la Constitución no exige que la indemnización atienda al valor de mercado del bien expropiado, sino a su "valor real".

Ahora bien, hay quien puede pensar que el concepto de valor real de una cosa es un concepto jurídico muy indeterminado. Como señalaba el escolástico de la Escuela de Salamanca, Juan de Lugo y Quiroga, el precio justo depende de tantas circunstancias que "solo Dios lo sabe". Y es que, no cabe duda de que en una economía de mercado, el valor de un bien viene determinado por lo que el resto de los hombres están dispuestos a pagar por él.

Resulta que, en el tráfico económico común de nuestras sociedades, ante el desconocimiento de las circunstancias que influyen en el precio justo, el indicador de valor más fiable que tenemos es el que nos muestra cuánto están pagando los compradores por cierto bien. Es decir, su valor de mercado.

En definitiva, nos encontramos con un método para determinar el valor del bien expropiado que se aleja del patrón general que rige la vida económica del ciudadano y que puede situarle en una situación de agravio comparativo. Y es que, si ante una expropiación, el afectado pretendiera reparar su pérdida comprando un terreno en la misma zona, tendría que atender al valor de mercado.

Entendemos que es necesario reflexionar sobre ello, pues si bien la afección expropiatoria es una carga que el afectado debe soportar por cuestión de interés general, no deja de ser cierto que se trata de una privación forzosa que debe, en todo caso, ser reparada desde una perspectiva que no suponga una merma en el patrimonio del expropiado en relación con su entorno económico.

Manuel Galdón es responsable de expropiaciones de El Defensor de tu Vivienda

<https://cincodias.elpais.com/opinion/2023-06-16/indemnizaciones-injustas-la-otra-cara-de-las-expropiaciones.html>