

LA EXPROPIACION FORZOSA EN LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

Por

ANTONIO AGUNDEZ FERNANDEZ (*)

S U M A R I O

I. INTRODUCCION AL TEMA, CON REFLEXIONES ACERCA DEL LABORAR DE LOS JURISTAS.—II. LAS CONSECUENCIAS DE LA EXPROPIACION DE FINCAS RUSTICAS.—III. LA ACTIVIDAD EXPROPIATORIA DE LA ADMINISTRACION.—IV. JUSTO VALOR DE LAS INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES AL ARRENDATARIO.—V. GARANTIAS JURISDICCIONALES DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO.

I. INTRODUCCION AL TEMA, CON REFLEXIONES ACERCA DEL LABORAR DE LOS JURISTAS

I.1. Anticipemos un juicio favorable a la nueva ley de arrendamientos rústicos. Su texto puede suscitar algunas críticas negativas. También merece alabanzas por su modernidad y sentido progresivo. Concretándonos a las consecuencias derivadas de la expropiación de la finca atinentes al arrendatario, es una ley de normas justas y equitativas, puestas al día como reflejo de las declaraciones de la Jurisprudencia. Pero este reconocimiento no nos impide destacar los extremos menos agraciados que en ella advertimos.

(*) Magistrado del Tribunal Supremo de Justicia.

El artículo 100 de la ley comienza diciendo: “En el supuesto de expropiación total o parcial del derecho del arrendatario...”. Con tal comienzo, así de entrada, nos parece incidir el legislador en grave error de concepto. Porque no se trata de la expropiación del derecho que tiene el arrendatario a disfrutar la finca ajena mediante la reciprocidad económica de renta o merced; lo cual, por constituir en sí mismo un bien o derecho, podría ser objeto de expropiación cuando fuere necesario a los intereses generales que la Administración sustituyera en calidad de arrendatario al arrendado existente, pues lo permiten los términos amplios del artículo 1.º de la Ley expropiatoria de 16 de diciembre de 1954 (1). Aunque esto habrá de resultar difícil, tanto por no ser propio de la actividad administrativa como por carecer la Administración o sus órganos del carácter de agricultor profesional, aún admitiendo el extenso sentido del art. 15 de la Ley A. Rústicos. Pero sí puede hacerlo para adjudicar las fincas en arrendamientos a cultivadores —de figura análoga a la del beneficiario de la expropiación—, según son los casos de fincas sujetas a planes de mejoras, de los artículos 148 y 157 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973, en que el arrendatario no hubiere cumplido las normas del Plan, procediendo entonces la resolución del contrato y el desahucio del arrendatario; y los de fincas calificadas de manifiestamente mejorables, de los artículos 7.º y lo de la Ley de 16 de noviembre de 1979, en los cuales el Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario puede acordar la expropiación de la finca para

(1) Bibliografía básica:

- Antonio AGUNDEZ FERNANDEZ: Recursos Contencioso-Administrativo y de Revisión en las Leyes de Ordenación Rural.— *Boletín de Información de la Dirección General de Colonización y Ordenación Rural*. Madrid, enero-marzo, 1970. Págs. 25-45. Aspectos procesales de la Ley de Comarcas y Fincas Mejorables.— *Boletín de Información del Ministerio de Justicia*. Madrid, 25 de junio de 1973. Págs. 6-14.
- Salvador BERNAL MARTÍN: La indemnización a los arrendatarios por desalojo.— *Revista de Derecho Mercantil*. Madrid, n.º 100. Págs. 353 y ss.
- Adolfo CARRETERO PEREZ: *Comentarios a la nueva Ley de Expropiación Forzosa*.— Madrid, 1966.
- Fernando CASAS MERCADE: *Los Arrendamientos sobre finca rústica*.— Barcelona, 1965. Págs. 415-419 y 471-472.
- Germán GAMBON ALIX y Juan MARTINEZ VALLENCIA: *Arrendamientos Rústicos*. Barcelona, 1963. Págs. 289-295.
- Eduardo GARCIA DE ENTERRIA Y CARANDI: *Los principios de la nueva Ley de Expropiación Forzosa*.— Madrid, 1956. Capítulos XVII y XVIII, Expropiación Forzosa, de la Obra “Curso de Derecho Administrativo”, Tomo II.— Madrid, 1977. Págs. 182-302.
- Jesús GONZALEZ PEREZ: Los procesos administrativos en materia agraria.— *Revista de Administración Pública*. Madrid, septiembre-diciembre, 1959. Págs. 11-35.
- Emilio LAMO DE ESPINOSA: *La expropiación forzosa de fincas rústicas por causa de interés social, a través de la Jurisprudencia*.— *Revista de Estudios Agro-Sociales*. Madrid, Enero-marzo, 1955. Págs. 7-63.
- José M.ª REYES MONTERREAL: Resolución y rescisión en arrendamientos rústicos.— *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*.— Madrid, abril, 1961. Págs. 441-541.
- Nemesio RODRIGUEZ MORO: *La Expropiación Forzosa*.— Madrid, 1962.
- José Luis RUIZ SANCHEZ: La aparcería y el premio de ateción.— *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Madrid, n.º 40, 1964. Págs. 485-509.
- José M.ª PI Y SUÑER: La expropiación y los arrendamientos. *Revista de Estudios de la Vida Local*. Madrid, n.º 47, 1949. Págs. 665-675.

establecer arrendamiento forzoso, y, asimismo, la adjudicación de la finca expropiada a trabajadores y cultivadores agrícolas mediante contratos de arrendamiento. Y también en los casos de subarriendos previstos por el apartado c) de dicho art. 15.

Más un estudio completo del artículo 100 nos evidencia que, pese a inicio tan deplorable, se refiere a la situación del arrendatario privado de sus derechos de disfrute como consecuencia de la expropiación forzosa de la finca rústica objeto del contrato arrendaticio, que él cultiva y hace médula de su vida profesional. Ello es confirmado más adelante por el artículo 120 de la Ley, al expresar que “en caso de expropiación de una finca cedida en aparcería...”. Porque se expropia la finca y no el derecho del arrendatario o aparcerero.

I.2. La expropiación forzosa es causa de extinción del contrato de arrendamiento y del de aparcería. No contiene la nueva ley, precepto expreso que así lo declare, aún cuando pudiera deducirse con amplia y generosa interpretación de los artículos 76-5 y 116-uno-6.^a al referirse a determinadas causas de extinción del arrendamiento y de la aparcería, respectivamente. Con claridad lo estatuyó el art. 24-10.^o del Reglamento de Arrendamientos Rústicos de 1959 recogiendo lo dispuesto en los 4.^o y 44 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954 y, con mayor claridad, por el 52 de su Reglamento de 26 de abril de 1957 al decir: “La expropiación forzosa produce la extinción de los arrendamientos y cualquiera otros derechos relativos a la posesión y ocupación de los bienes expropiados”. Asimismo, el 173-3 de la citada Ley de 12 de enero de 1973 lo hace correctamente hablando de la “expropiación de fincas arrendadas”.

De manera paralela, y con acertada exactitud jurídica, la Ley de Arrendamientos Urbanos —citamos el artículo 149-8.^a de la de 31 de diciembre de 1946 y el 114-9.^a de la de 24 de diciembre de 1964— considera la expropiación forzosa como causa de resolución del contrato de arrendamiento. Por su parte, la Jurisprudencia viene reiterando que la expropiación de finca rústica motiva la extinción del contrato de arrendamiento que sobre ella existiere: sentencias de la Sala 5.^a del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1976, 25 de octubre de 1978 y 7 de marzo de 1979.

Pues bien, esta observación crítica de las primeras palabras de la norma que va a constituir el tema núcleo de nuestro estudio, nos conduce a doble reflexión: una, de la necesidad del buen léxico en el

escribir del legislador, para que todas las personas comprendan el significado del precepto y lo cumplan. Otra, de la función del jurista haciendo entendibles las leyes para obtener su recta aplicación en justicia. Ambas reflexiones no son cosa baladí. Nos ayudarán, sin duda alguna, a centrar mejor las cuestiones que hemos de exponer: nociones de expropiación y arrendamiento, sus fundamentos y requisitos, la intervención del arrendatario en el expediente administrativo, los criterios valorativos, capítulos incluibles en la indemnización, y las garantías jurisdiccionales. De ellas, las más importantes para el arrendatario son: la cantidad indemnizatoria que percibirá por motivo de la cesación en el disfrute de la finca y para poder continuar en otro predio sus actividades de agricultor profesional; y el sistema jurídico para defensa de sus derechos, tanto durante la tramitación del expediente administrativo como después ante los tribunales de justicia.

I.3. Insistimos en que toda ley debe ser clara y precisa, llana y transparente, pues han de entenderla sin error quienes hayan de cumplirla y quienes reclamen los derechos por ella establecidos. Cuando el legislador pronuncia las palabras de la norma, recordará siempre que al ciudadano no le excusa la ignorancia de su conocimiento; y siempre tendrá en cuenta que habrá de utilizar el mayor rigor en la expresión literaria si desea no contradecirse, que las palabras son el vehículo que exterioriza y da a conocer las ideas. Ya desde el Fuero Juzgo (Libro I, Ley VI) se viene mandando a quien hace las leyes que, en ellas, debe hablar poco y bien, no dar concepto dudoso sino llano y abierto, de tal manera que todo lo que la ley exprese lo entiendan todos los que la oyeren, y la sepan sin ninguna duda ni dificultad. También en Las Partidas (Ley VIII, Título I, Partida 1.^a) se decía así: "Las palabras de las leyes sean buenas, llanas y paladinas, de modo que todo hombre las puede entender y recordar" (2).

Si esta es obligación del legislador, igualmente todo jurista la tiene. Obligación del jurista de interpretar las palabras de la ley y las palabras de los hombres en sus convenios y declaraciones. El título del discurso de Jovellanos en su recepción como Académico de la Real Española vale por cien tratados de elocuencia: "Necesidad del estudio de la lengua para comprender el espíritu de

(2) Véase nuestro trabajo: Formación Literaria del Jurista. *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*. Madrid, febrero, 1970. Págs. 173-193.

la legislación". Porque el jurista, hombre perito en Derecho, cumpliendo su misión de hacer brillar la luz de la justicia en el mundo, procederá al examen de los vocablos de la ley y los del contrato, de la finalidad de la norma y las intenciones de los contratantes; calificando el actuar de las personas bajo el rótulo exacto de la institución que el Ordenamiento Jurídico tiene prevista para aquel caso. Entonces si la ley tiene algún defecto gramatical posible de incertidumbre, yerro o duda en quienes han de realizar lo por ella dispuesto, o si tiene un desvío conceptual revelador de cierto desentono entre la palabra empleada y la naturaleza de la institución, el jurista ha de contribuir a esclarecer el sentido de la norma.

II. CONSECUENCIAS DE LA EXPROPIACION DE FINCA RUSTICA ARRENDADA

II.1. De aquí que, en el supuesto de ahora, hemos de afirmar que el artículo 100 de la Ley de Arrendamientos Rústicos no trata de la expropiación del derecho del arrendatario. Trata de la expropiación de la finca sobre la que existe establecido un contrato de arrendamiento rústico, el cual concluye por consecuencia de la expropiación forzosa de la finca. Por esto desaparecen los dos elementos reales del contrato de arrendamiento: la posesión del inmueble y la renta abonada en compensación al disfrute obtenido. Siguiendo los artículos 1.543 y 1.546 del Código Civil, a la obligación del arrendador consistente en ceder el goce o uso de la finca rústica al arrendatario, se corresponde la obligación de este pagando el convenido precio cierto conforme a tiempo determinado. Y, a tenor del artículo 1.º de la Ley de 31 de diciembre de 1980, son "arrendamientos rústicos todos los contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, a cambio de precio o renta".

Al ser el arrendatario poseedor con propio ejercicio según tenencia derivada del dueño, que es el significado de la posesión en el nombre de éste prevista por el art. 431 del Código Civil, y siéndolo a tenor de los artículos 432 y 1.554 del mismo Código, claro está que pierde la posesión como consecuencia de haber perdido el propietario, por la expropiación forzosa, el dominio y

las facultades de disposición y disfrute, cual se deduce de los artículos 460-2.º y 438 en relación con el 349, de igual Código.

Mediante la expropiación forzosa de la finca arrendada se producen, pues, dos privaciones de derechos: primero, el del dueño; y segundo, como consecuencia de la anterior, el del arrendatario. A ellas se refieren el artículo 1.º de la Ley expropiatoria de 1954 y el 33-3 de la Constitución de 1978; quedando comprendidas ambas privaciones dentro del ámbito de la expropiación forzosa, la del dominio sobre la cosa y la del derecho de disfrute de quien era arrendatario.

Respecto al propietario y arrendador de finca afectada por expropiación, la Ley de Arrendamientos Rústicos dedica su art. 30, así: "El arrendador no podrá ser privado, cuando le corresponda conforme a lo dispuesto en esta Ley, de su derecho a recuperar la finca más que por causa justificada de utilidad pública o interés social y mediante el pago del precio justo determinado conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa". En cuanto al derecho del arrendatario, de finca expropiada, a percibir la correspondiente indemnización, dedica la Ley su artículo 100, que constituye tema central de nuestro estudio.

II.2. Recordemos que, en tiempos históricos, la expropiación forzosa estaba exclusivamente referida a la propiedad, a la propiedad de inmuebles. Hoy día, tras meridiana progresión del Ordenamiento Jurídico, incluye, además del derecho de propiedad, a toda clase de privación singular de derechos constitutivos del patrimonio de la persona. Comprende la propiedad, censos, posesión temporal, servidumbres, usufructo y, asimismo, el arrendamiento; según fórmula ampliamente abierta para todos los casos previsibles de restringir, reducir, los derechos del particular en beneficio del interés público y de las necesidades sociales. La privación de derechos patrimoniales reclama, en reciprocidad, al enriquecimiento que supone para la colectividad, las compensaciones económicas equivalentes a la pérdida o limitación de tales derechos patrimoniales del individuo.

En el evolucionismo del objeto de la expropiación, desde el dominio hasta la última consecuencia de la posesión en precario, se observa una proyección paralela con el de la función histórica de la propiedad; desde el concepto privatístico y quirritario hasta el de pleno sometimiento a las exigencias de la comunidad social; cómo análogamente ha sucedido con el concepto de justiprecio, que ya

no es sólo el precio justo de una venta forzosa sino que alcanza a cualquier tipo de indemnización, al justo valor compensatorio de pérdidas y restricciones, de daños y perjuicios.

II.3. Ateniéndonos al arrendamiento, la expropiación forzosa afecta a dos titularidades: dominio y posesión. La privación del dominio mediante la expropiación forzosa cambia un sujeto titular por otro, y transfiere el objeto del derecho de un sujeto a otro sustituyéndole por su valor pecuniario. Consecuentemente, al desaparecer la relación jurídica entre arrendador y arrendatario, por causa de la expropiación, los derechos arrendaticios han sido alterados sustancialmente. No existe subrogación en las titularidades de arrendador, pues la Administración no continúa la relación jurídica con esta calidad de arrendador, porque si privó del dominio fue para satisfacer intereses generalés concretados en el disfrute pleno, en la posesión inmediata como máxima expresión de poder sobre la cosa, pero no para obtener la propiedad en sí misma desprovista de la facultad de goce efectivo y directo. Sí existe la figura de la resolución contractual, originada por motivo extraño a la voluntad de los contratantes y fundado en razones de utilidad general, pública y social. La resolución determina la extinción del contrato y de su contenido, lo cual implica, en lo atinente al arrendatario, de una parte la transferencia de los derechos posesorios y de otra, correlativamente, la exigencia de sustituir la pérdida de tales derechos arrendaticios por el equitativo valor pecuniario.

Partiendo de la existencia de causa de utilidad pública o interés social para fundamentar la expropiación de bienes y privación de derechos, el empequeñecimiento patrimonial que sufre el titular de ellos ha de encontrar equilibrada compensación. En todo caso han de observarse estos tres postulados: ejercicio correcto de la actividad administrativa, abono del justo valor por la privación del bien y plenitud de garantías jurídicas.

III. LA ACTIVIDAD EXPROPIATORIA DE LA ADMINISTRACION

III.1. La actividad administrativa se ejercita en uso de la potestad expropiatoria de la Administración, que es el poder conferido a ésta por la Ley para privar a los particulares de algún derecho de su patrimonio mediante compensación del justo valor y con la

finalidad de cumplir intereses de carácter general, cuya gestión a ella compete. La Administración pública, entidad expropiante, decreta la expropiación y después la realiza de manera directa o, asimismo puede realizarla, a través de otro sujeto de Derecho denominado beneficiario de la expropiación.

El ejercicio de la potestad expropiatoria ha de acomodarse a la satisfacción de los intereses generales, con el mínimo sacrificio del particular afectado. Cuando la Administración expropia, careciendo de norma anterior y superior que la autorice o no existe clara necesidad de utilidad pública, o cuando el bien no es destinado al fin general motivador de la expropiación, entonces la potestad administrativa se excede de sus facultades, se extralimita; de tal modo que al ser ésta controlada por el tribunal de justicia recae sentencia de nulidad del acuerdo expropiatorio, y si ya se efectuó la ocupación o la adquisición forzosa deberá restituirse el bien a su titular.

Estamos ante la expropiación de finca sobre la que existe contrato de arrendamiento rústico. Damos por supuesta la conformidad en Derecho del acuerdo expropiatorio, con la declaración de utilidad pública o interés social y de la necesidad concreta de ocupar y adquirir la finca rústica que sea estrictamente indispensable para el fin de la expropiación.

III.2. Este es el momento de iniciarse el expediente expropiatorio. El acuerdo administrativo de necesidad de la ocupación habrá de notificarse a cuantas personas aparezcan como interesadas en el expediente, si bien en la exclusiva parte que pueda afectarlas, según el artículo 21 de la Ley de 16 de diciembre de 1954. Entre estas personas interesadas se encuentra el arrendatario de la finca. Ya dijo antes el artículo 4.º: "Siempre que lo soliciten, acreditando su condición debidamente, se entenderán también las diligencias con los titulares de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, así como con los arrendatarios cuando se trate de inmuebles rústicos o urbanos. En este último caso se iniciará para cada uno de los arrendatarios el respectivo expediente incidental para fijar la indemnización que pueda corresponderle".

Interesa destacar aquí, pues constituye tema de capital importancia, que el arrendatario carece de legitimación para oponerse a la expropiación de la finca. No la tiene en el caso previo de incidir el acuerdo expropiatorio en causa de nulidad absoluta, radical de pleno derecho, ni después cuando sea puesto fin al expediente de

expropiación o a cualquiera de sus piezas, como tampoco en caso de reversión de la finca cuando el ente administrativo no ejecutare la obra o no estableciere el servicio que motivó la expropiación, o si desapareciere la afectación; pues carece de interés directo y actual, base de la legitimación activa.

En estos casos, aventuramos como hipótesis de trabajo, únicamente podría intervenir en el procedimiento administrativo, y luego en el proceso jurisdiccional, con calidad de parte análoga a la de coadyuvante del titular arrendador, propietario, de quien el trae causa derivada como titular arrendatario. El arrendatario sólo tiene derecho al pago del valor que alcancen todos los perjuicios y daños dimanantes de la extinción de su contrato, y con este concepto interviene como parte en el expediente, que es incidental respecto al del propietario, donde haya de fijarse la cantidad indemnizatoria.

Para poder intervenir el arrendatario en su expediente de indemnización ha de conocer la existencia de la expropiación de la finca. Este conocimiento puede provenir de comunicárselo el propietario, de comunicárselo la Administración cuando le conste por manifestaciones de éste o a través de datos de algún registro público, por haberse enterado mediante los edictos en que se publique el acuerdo expropiatorio, o ya al levantarse el acta de ocupación de la finca.

Una vez personado el arrendatario en su expediente, y acreditada la cualidad de interesado, se inicia la fase de valoraciones de la indemnización. Aún cuando se entendiere que en el caso del arrendatario no sea preceptivamente riguroso el previo convenio, que para la adquisición de bienes y derechos establece el artículo 24 de la Ley de Expropiación de 1954 —que nosotros sí consideramos obligatorio— es trámite al que debe acudir de manera conciliadora y para evitar dilaciones. Cuando no se llegare al acuerdo de avenencia, la Administración requiere al arrendatario para que presente hoja de aprecio, y este es momento muy importante para él. En la hoja ha de relacionar todos los capítulos componentes de la indemnización, con señalamiento cuidadoso de conceptos y cifras, porque la hoja de aprecio tiene carácter vinculante, según ha declarado reiteradamente la Jurisprudencia (3). En especial, detallará específicamente todas las mejoras que

(3) Sentencia de la Sala 5.ª del Tribunal Supremo, de 25 de octubre de 1980.
Que esta apelación plantea el tema del alcance de la vinculación de los expropiados a sus hojas de aprecio, en el sentido de determinar si con ocasión de rechazar el expropiado la hoja de aprecio de la Administración expropiante

realizó en la finca, pues el importe de ellas será computado a su favor y, de otra parte, deducido del justiprecio correspondiente al propietario. Como a éste le afecta la deducción, conforme a los artículos 4.º de la Ley de Expropiación y 91 de la de Procedimiento Administrativo tendrá que ser oído en el expediente del arrendatario; llevándose después nota del resultado a la pieza del justiprecio dominical. Si en ésta fueron ya desquitadas las mejoras, su nota de cuantía será trasladada al expediente del arrendatario, a los mismos efectos del capítulo indemnizatorio. Igualmente sucede cuando en el justiprecio de propiedad fuere estimado plus valor derivado de calificación urbanística superior a la inicial rústica.

Además convendrá al arrendatario acreditar conceptos y capítulos, partidas y cifras, mediante los medios probatorios establecidos por las leyes; así los informes periciales, declaraciones de testigos y certificados de entidades oficiales, etc.

Por su parte, la Administración aceptará o rechazará las tasaciones propuestas por el arrendatario. Si las admite, se entenderá determinado definitivamente el cuanto de la indemnización. Si las repudia, formula su propia hoja de aprecio y la comunica al arrendatario para que se la acepte o rechace; y caso de rechazarla éste, que efectúe nuevas alegaciones acompañadas del método valorativo y las pruebas.

III.3. Cuando sea mantenida la discordancia, no habiendo conformidad, será fijado el considerado justo valor indemnizatorio por el Jurado Provincial de Expropiación o por la Administración expropiante, según se trate de procedimiento común o de procedimiento especial. Llamamos procedimiento común al seguido

o del beneficiario, utilizando el cauce para que alegaciones y empleo de métodos valorativos señala el art. 30-2 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, puede aquel válida y eficazmente señalar un justiprecio diverso, por más elevado, al fijado en su hoja de aprecio originaria, y si este que podríamos llamar segundo justiprecio es al que queda vinculado o, por el contrario, ha de permanecer como voluntad declarada en cuanto al justo precio la de la primera hoja, formulada al amparo del art. 29 de la repetida Ley. Cuestión que en términos generales ha de resolverse en atención al significado de cada uno de dichos trámites o momentos procedimentales, pues el segundo, es decir, el del art. 30-2 no atribuye a los expropiados una facultad innovativa respecto a la manifestación de voluntad sobre la valoración de sus bienes, sino que se limita a permitirles replicar a la valoración efectuada por la administración expropiante, si bien introduciendo alegaciones y desplegando los métodos valorativos que funden su tasación, incluso con aportación de pruebas; es así el trámite de formulación de hoja de aprecio del art. 29 el cauce adecuado para que la declaración de voluntad del expropiado se concrete definitivamente respecto al justo precio pretendido, tesis la expuesta ya establecida por esta Sala en sentencia de 22 de diciembre de 1977 y que tan sólo podría ser matizada o excepcionada cuando la primera hoja de aprecio no lo fuera realmente, dada su indeterminación o los errores en ella padecidos y de tal alcance que la hicieran inviable. Como nada de esto último sucede en el caso analizado, ha de ratificarse el criterio de la sentencia apelada de la vinculación por el Jurado y por la Jurisdicción al justo precio fijado por el expropiado Sr. Basaras Oleaga en su hoja de aprecio fechada el 9 de enero de 1976 (obrante al folio 13 del expediente o pieza separada), en que si bien de forma escueta pero con suficiente claridad se valoran los terrenos de la parcela con superficie de 1.838,14 m², que corresponde en realidad a la parcela I, núm. 9, a razón del precio unitario de 450 ptas. m², tasándose los de la otra parcela, la designada como "K", núm. 11 y superficie de 815,66 m² al precio promedio de 900 pesetas, pues ésta es dividida en dos zonas no concretadas en tal formulación. Serán, pues, respecto a cada una de las dos fincas expropiadas, tales precios los que actúen como topes máximos de valoración en virtud del criterio general de vinculación que sientan, entre otras, las sentencias de 4 de junio de 1976, 19 de junio de 1978 y 6 de abril y 14 de febrero de 1979.

conforme a la general ley expropiatoria de 16 de diciembre de 1954, con decisión definitiva por dicho Jurado; y especial a cualquiera de los demás que la Administración Central, Local o de Comunidad Autónoma, tramite y resuelva por acuerdo del respectivo Departamento ateniéndose a normas específicas, entre estas las de expropiaciones urbanísticas de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976; que corresponden al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y las Agrarias de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario fecha 12 de enero de 1973 que corresponden al Ministerio de Agricultura y Pesca; etc.

En un supuesto y en otro de fijación del justiprecio o justo valor de la indemnización, por emanar de órgano administrativo y, luego de recaído el acuerdo en el previo recurso de reposición o de alzada, queda agotada la vía gubernativa y abierto el cauce del proceso jurisdiccional que se inicia interponiendo el recurso contencioso-administrativo ante el tribunal competente, al que más adelante volveremos a referirnos.

IV. JUSTO VALOR DE LAS INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES AL ARRENDATARIO

IV.1. La privación del bien ha de ser compensada con su justo valor. Valor de resarcimiento denominado genéricamente justiprecio, que es nombre indicativo tanto del precio de enajenación forzosa, conforme a su denominación originaria referida a la pérdida del dominio, como del importe indemnizatorio relativo a las demás privaciones singulares de derechos e intereses legítimos. Es, en todo caso, valor pecuniario que sustituye el valor sacrificado; es una conversión de derechos. El interés del particular cede ante los intereses generales, y éstos, representados por la Administración expropiante, vienen a satisfacer el importe del bien afectado por la expropiación con cargo a los fondos del erario público. El particular recibe el precio del derecho perdido, y el común de los ciudadanos, usuarios de la obra o servicio a que se destina la finca, paga indirectamente, a través de los tributos, el beneficio obtenido con la expropiación.

Expropiada la finca rústica cedida en arrendamiento, automáticamente concluye el contrato arrendaticio y el arrendatario pierde los derechos de uso y disfrute sobre la finca. Es un agricultor que de la vida ha hecho profesión, con una existencia de persona y

familia entregada plenamente al quehacer rural; dedicándose con sus trabajos al mejor desenvolvimiento de la economía nacional. Por consecuencia de satisfacerse intereses generales ha sufrido la privación de sus derechos sustanciales, base del propio sostenimiento; ha sufrido daños y perjuicios que requieren justa indemnización.

IV.2. El artículo 44 de la Ley general de Expropiación, la de 1954, remite para el señalamiento de la indemnización del arrendatario a la legislación especial sea rústica sea urbana. Y el artículo 100 de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos relaciona los capítulos componentes de la indemnización. Unos son comunes para todos los supuestos. Otros son de casos especiales, con determinadas partidas que se adicionan o reducen respecto a las de comunes; y, asimismo, el caso del arrendatario de finca expropiada parcialmente, con derecho a que sea expropiada en su totalidad. Además pueden darse casos muy particulares, de partidas relativas también a daños y perjuicios cuyas cifras habrán de ser incluidas como componentes de la indemnización; a los que llamaremos capítulos complementarios. Y también, el caso específico de ocupación temporal de la finca. Los exponemos seguidamente:

A) Capítulos Comunes.

1.º Por extinción del contrato de arrendamiento. Se fija la cantidad que es suma de la cifra de renta anual actualizada y de una cuarta parte de esta renta por cada año o fracción que falte para el término del contrato, sea el de período mínimo sea el de prórroga legal conforme a lo determinado por los artículos 25 a 28 de la Ley. Si fuere parcial la expropiación, ésta cantidad se referirá a la parte de renta que corresponda a la porción expropiada. Si es aparcería, el cálculo de renta se hará sobre la media del último quinquenio; según dispone el art. 101-1-cuatro de la Ley.

2.º Por el importe de las cosechas pendientes que pierda el arrendatario a consecuencia de la expropiación. Dentro de este concepto han de comprenderse las labores de barbechera y otras análogas, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley y del Reglamento de Expropiación Forzosa. Los datos de labores y cosechas y su tasación se harán constar en la hoja de aprecio y en el acta de ocupación. La fecha de valoraciones será la del acta de ocupación de la finca, según resulta del citado artículo 45; lo cual es

excepción a la regla general establecida en el artículo 36-1, que señala la de apertura de la pieza separada de justiprecio. El motivo del distingo queda claro pensando que el valor de cosechas y labores pendientes, por su carácter de expectativa, se conoce con la mejor exactitud en el momento de ser privado de ellas el cultivador (4).

3.º Por los gastos de traslado de aperos, maquinarias y ganados y, habiéndolo, del mobiliario doméstico, desde la finca expropiada hasta la nueva donde hubiere de continuar el arrendatario su actividad profesional de agricultor. Generalmente se tratará de traslado de la explotación agraria, y muy rara vez podrá calificarse de cese total; pero de existir, este capítulo cubrirá el menor valor por depreciación en la venta de tales elementos, que ya no han de ser utilizados por su dueño.

4.º Por el premio de afección, calculado en un cinco por ciento de la cantidad total indemnizatoria. Cuyo cinco por ciento estaba ya establecido en el artículo 47 de la Ley de Expropiación de 1954; alcanzando a todas las indemnizaciones complementarias del arrendatario, pero no a las del propietario. La Jurisprudencia aplicó reiteradamente este porcentaje al arrendatario de finca rústica expropiada, dando prevalencia al dicho artículo 47 sobre el 30-3 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935 y del Reglamento de 1959, que lo señala en un tercio del abonado al propietario; aún cuando hay alguna sentencia que se desvía de esta doctrina (5). Pero con la nueva Ley ya no existe este problema.

(4) Según el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa: "Cuando en el momento de la ocupación existan cosechas pendientes o se hubiesen efectuado labores de barbechera, se indemnizará de las mismas a quien corresponda". Y, son, dice el 45 de su Reglamento, "los que por cualquier título hubiesen de percibir los frutos o cosechas pendientes o realizado los trabajos de barbechera u otras labores análogas en la proporción que les corresponda en su caso."

(5) Transcribimos las sentencias de la Sala 5.ª del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1974 y de 25 de octubre de 1978. En el número 9 de los Criterios Jurisprudenciales. Apartado IV de este estudio, nos volvemos a referir al tema.

Sentencia de 5 de noviembre de 1974:

Que el extremo a enjuiciar, incluido en la temática de esta apelación, o sea si el premio de afección debe asignarse por completo al propietario expropiado o debe compartirlo en una tercera parte con unos supuestos arrendatarios, debe decidirse —como lo hizo la sentencia recurrida— en el sentido de adoptar el primero de los aludidos criterios, por no ser de aplicación el art. 30 de la L. A. R. de 15 marzo 1935, ya que está en abierta contradicción con los arts. 7 de la Ley 1 del Regl. de Ex. For.; posteriores ambos preceptos y de carácter más especial; siendo de idéntico rango el de la primera de las dos últimas normas citadas, la cual sin limitación alguna dispone "en todos los casos de expropiación se abonará al expropiado un 5 por 100 como premio de afección. Que en la vigente preceptiva expropiatoria, la indemnización que corresponde al arrendatario es independiente del justiprecio; pues para lo último no existe hoy razón legal ni siquiera de equidad, ya que si en la Legislación de arrendamientos rústicos se concedía al locatario el expresado tercio es porque no se le daba como ahora el 5 por 100 sobre su indemnización; por ello hoy se incidiría en una doble y abusiva participación, no prevista antes ni ahora por el legislador; sin que pueda argüirse de contrario que el D. de 20 abril 1959, en su art. 30 haya incluido el contenido del artículo mismo número de la Ley primitiva de 1935, derogado por la L. Ex. For. por ser contrario al 47 de la última; pues dado el rango normativo del antedicho Decreto ningún efecto puede tener sobre el contexto de la nueva legislación expropiatoria y más bien —como apunta un sector respetable de la doctrina— lo ocurrido es

B) Capítulos Especiales.

1.º Por importe de las mejoras que hubiere realizado el arrendatario en la finca; las cuales serán descontadas, o no se tendrán en cuenta, del justiprecio que la entidad expropiante haya de pagar al propietario. En este capítulo de mejoras, del apartado Uno-b) del artículo 100, son incluidos otros gastos realizados por el arrendatario según dispone el siguiente apartado Dos. “Gastos y Mejoras” es el rótulo del Título VI de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Las mejoras abonables al arrendatario son las que se le impongan por ley, resolución administrativa o judicial, como titular de empresa agraria; las útiles que originen aumento de producción, rentabilidad o valor agrario; y las sociales determinantes de mayor comodidad, dignidad o promoción del trabajador. A tenor del artículo 51 de la Ley se presume que las mejoras hechas en la tierra han sido realizadas por el arrendatario, salvo prueba en contrario; precepto muy interesante para el arrendatario pues le concede favor probatorio. Los gastos son los de obras y reparaciones que, debiendo realizar el propietario para conservar la finca en el normal estado de aprovechamiento o explotación,

sin duda que el tan repetido D. de 29 abril 1959 mantuvo por inadvertencia dicho art. 30, pese a que ya se había modificado el régimen jurídico anterior concediendo el expresado 5 por 100 de premio de afección a los expropiados. Que además según se desprende del Preámbulo del Decreto en cuestión, sólo tuvo el mismo por finalidad derogar disposiciones de igual o inferior rango y por ello no fue su designio ni podía tampoco —dado su rango normativo— dejar sin efecto, cuanto dispone el art. 47 de la L. Ex. For. posterior a la de Arrendamientos Rústicos.

A mayor abundamiento, que aún en el supuesto —no admisible como antes se razona— de que estuviere vigente el art. 30 de la primitiva L. A. R. sería necesario según el mismo que los arrendatarios, al tiempo de la expropiación, llevasen, por sí o por sus causantes, diez años de posesión arrendaticia; mas este requisito dista mucho de estar acreditado en autos; pues únicamente se alude a la existencia de dos arrendatarios, pero nada consta en orden a la fecha y características de la locación. Que por último la propia Administración en su hoja de aprecio —acto de trámite, pero vinculante— reconoció al propietario el derecho a percibir la totalidad del premio de afección.

Sentencia de 25 de octubre de 1978:

Que en torno al tema de la procedencia de señalar en favor del aparcerero y como partida independiente la del cinco por ciento como premio de afección, que la sentencia de instancia igualmente le reconoce completando así el justiprecio señalado por el Jurado, ha de ratificarse también, en principio, la procedencia de abono por tal concepto, en virtud de lo normado por el artículo 47 de la Ley de Expropiación y precepto de igual número de su Reglamento ejecutivo, pues en contemplación de este último precepto reglamentario, la *privación definitiva al arrendatario o aparcerero de su derecho de uso y disfrute* sobre la finca rústica comporta la pertinente indemnización independiente, sobre la cual ha de aplicarse el *cinco por ciento* en concepto de premio de afección según ha entendido la jurisprudencia de esta Sala; si bien en este caso, al establecer la sentencia apelada que dicho porcentaje ha de incrementar “la totalidad de la indemnización concedida al aparcerero” (pronunciamiento 3.º, apartado B), del fallo o parte dispositiva de referida sentencia se incide en error, por cuanto se trata o contemplan aquí dos grupos de indemnización diversos y con su propio régimen que no deben superponerse; y así, por un lado, el justiprecio o indemnización participativa por *mejoras realizadas en la finca* (señalado en cuantía de 449.265 ptas.) y a *detracer del justiprecio señalado al propietario del predio* —artículo 30.2 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos—, cuyo concepto, no debe constituir base sobre la que añadir el 5% de premio de afección que ahora nos ocupa, pues aparte de no contemplar dicho concepto indemnizatorio la *privación definitiva del uso y disfrute del cultivador*, aquel tiene aparejado su propio premio de afección, cual es el tercio del que se haya fijado al propietario y a *detracer del mismo* (artículo 30.3 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos tantas veces citado), ya señalado y tenido en cuenta por el Jurado y mantenido por la Sala de instancia; y de otra parte, se encuentra la indemnización independiente, sensu estricto, en favor del aparcerero con causa en la cesación de su relación contractual y perjuicios de ello derivados, aquí plasmados en los conceptos de cesación o extinción, por 359.416 pesetas, y por labores y demérito de maquinaria, en cuantía global de 242.543 ptas., sobre cuyo total de 601.959 pesetas ha de girar el porcentaje legal del cinco por ciento de afección.

hubiere efectuado el arrendatario en casos de incumplir su obligación el dueño, de urgencia en evitación de daños inminentes o de producirse grave incomodidad mientras se esperase la actuación del dueño, y siempre que éste no los reintegre al arrendatario.

2.º Por importe de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la cual el arrendatario sea uno de los elementos integrantes. Estas explotaciones agrícolas son todas las posibles formas de asociación de agricultores calificadas de profesionales de la agricultura por el artículo 15-b) de la Ley; las de integraciones, cesiones y aportaciones del 71-a), c) y f) de la misma Ley arrendaticia; las agrupaciones de agricultores reguladas por los artículos 132 y 133 de la Ley del IRYDA, fecha 12 de enero de 1973; y las cooperativas de explotación comunitaria de los artículos 158-3 y 176 de esta última Ley. También pueden considerarse con tal carácter los arrendamientos rústicos conjuntos permitidos por el artículo 1.137 del Código Civil, reglamentador de obligaciones mancomunadas y solidarias, en relación con los 1.665 y 1.667 de igual Código y el 116 del de Comercio, sobre sociedades. Como los daños y perjuicios son padecidos por la explotación comunitaria, ésta deberá ser oída en el expediente administrativo para acreditarse la cuantía de ellos y para recibir su importe mediante reintegro del arrendatario receptor.

3.º Por importe de la participación en el plus valor que obtuviese el propietario al ser calificada la finca con carácter distinto al originariamente rústico. Aquí conviene transcribir la norma y criticar sus términos literales en cuanto pudieren discrepar de la legalidad vigente. Dice el apartado Tres del artículo 100: "En los casos de fincas que tuvieran la condición de rústicas al iniciarse el arrendamiento y que hayan adquirido un plus valor en el expediente de expropiación por corresponderle en tal momento distinta calificación, el propietario expropiado deberá abonar al arrendatario, con cargo a dicho plus valor, una doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia del contrato, valorada la tierra según el precio que tengan las fincas rústicas similares a la arrendada y sin que lo que abone el propietario pueda alcanzar nunca el valor total atribuido a las fincas ni la mitad del plus valor". Esta norma no puede entenderse conforme al estricto significado de sus palabras, porque contradice la del artículo 36-1 de la Ley de Expropiación de 1954 que prohíbe

tener en cuenta, al tasarse los derechos afectados, “las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que den lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro”. Por ello ha de interpretarse en el sentido de que el cambio de calificación *sea posterior* al contrato de arrendamiento, cuando tenía carácter de suelo rústico según la Ley de 12 de mayo de 1956 o de suelo no urbanizable según la de 9 de abril de 1976, y *anterior* al momento de decretarse la expropiación en que pudiera tener —si se hubiese modificado la calificación— el carácter de suelo de reserva urbana o de suelo urbano, en la Ley de 1956, o el de suelo urbanizable o de urbano en la de 1976; pero nunca habrá de computarse el plus valor adquirido a consecuencia del expediente de expropiación, según llegaría a deducirse de la frase “por corresponderle en *tal momento* distinta calificación”. Como tampoco si por el mismo motivo expropiatorio se produjese minusvaloración. De todos modos, este apartado Tres del artículo 100 es de gran inseguridad, originará confusiones y, consecuentemente, se producirán situaciones litigiosas que el legislador debiera haber evitado. Quizás una de ellas pudiera ser la de reclamarse por el arrendatario al propietario de la cuota de participación en el plus valor, con las dificultades de probarse la superior cuantía y las molestias de acudir a independiente proceso civil o a sustanciar el pleito, según es mejor fórmula, como incidencia en el contencioso-administrativo por virtud de lo previsto en el artículo 8.º-1 de la Ley de 27 de diciembre de 1956 (6).

(6) Transcribimos tres Sentencias de la Sala 5.ª del Tribunal Supremo referentes a la aplicación del artículo 36-1 de la Ley de Expropiación Forzosa y las plus valías. Además téngase en cuenta los artículos 62-65 de la Ley del Suelo de 12 mayo 1956, el 80 de la también del Suelo de 9 abril 1976 y los 42 y 26 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico Decreto fecha 23 junio de 1978.

Sentencia de 15 abril de 1971:

Que el principal motivo de la impugnación deducida por el Abogado del Estado, relativo a la depreciación operada a consecuencia del Plan General de enlaces Ferroviarios en los valores de los terrenos de que se trata, tenida en cuenta por el Jurado Provincial y omitida por la Sala Territorial se funda en que las valoraciones de mil y tres mil pesetas, fueron acertadamente rechazadas por referirse a épocas anteriores a la de actual expropiación, debido a que, la modificación introducida en los Planes previos de Ordenación Urbana de la Zona menoscaba el precio de la parcela, debe rechazarse por antijurídico, porque dicho razonamiento se opone al principio general consagrado en el art. 36 de la Ley de Expropiación que obliga a efectuar las tasaciones “con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos, expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecios” y que, si sólo explícitamente regula el supuesto de “las plus valías que son consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación sin contemplar expresamente la hipótesis de que, las mismas, puedan contener depreciación, ello no quiere decir que se tengan en cuenta en las tasaciones las alteraciones que sean también consecuencia directa de dichos planos y proyectos por la circunstancia de que puedan perjudicar al expropiado a quien se niega el resultado favorable que pudiera representar la influencia o repercusión económica de la causa de la expropiación (SS. de 30 octubre 1970 y 13 febrero 1971).

Sentencia de 3 mayo de 1972:

Que, expropiada por el Ayuntamiento de La Coruña, una casa del apelante, compuesta de planta baja y ático, para obras de urbanización de una calle, si bien es cierto, que con arreglo a la jurisprudencia de esta Sala —sentencias de 22 abril 1970, 3 noviembre 1971—, el valor del terreno ha de ser estimado, por el que tuviera en el momento en que se inicia el expediente de expropiación, sin rebajarlo, con minusvalías debidas al plan que se ejecuta, como es el caso de autos, en que el desmerecimiento de la finca se debe a que ha quedado fuera de alineaciones, por virtud

Este apartado Tercero del artículo 100 tiene relación con los artículos 83-2 y 7.º-Uno-a) y b) de la Ley que venimos estudiando; los cuales se refieren a la extinción del contrato de arrendamiento y al desahucio del arrendatario con derecho a indemnización, en los casos siguientes: 1.º, cuando la finca, después de celebrado el contrato, fuere calificada en Plan de Ordenación Urbana como de suelo urbano o urbanizable; y 2.º, cuando por circunstancias ajenas al destino agrario adquiriese la finca un valor en venta superior al doble del precio que normalmente correspondiera en la comarca o zona de su misma calidad o cultivo. Entonces ya no es aplicable la Ley de Arrendamientos Rústicos; el contrato de arrendamiento se regulará por la legislación común del Código Civil; y el arrendatario tiene derecho, en supuesto de desahucio, a indemnización análoga a la antes dicha de expropiación forzosa de la finca. Y, en fin, es precepto que tiene su antecedente, en cuanto a la exclusión de la especial legislación arrendaticia, en el artículo 2.º-2 del Reglamento de 29 de abril de 1959.

4.º La reducción de la cantidad indemnizatoria en los casos de “expropiación por causas de interés social, zonas regables u otros en los que el arrendatario tenga un derecho preferente a que se le adjudique otra explotación en sustitución de la expropiada”; según dispone el apartado Cuatro del artículo 100. Aquí habrán de tenerse en cuenta la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973 (artículos 25-3, 110, 174-3 y 267-4) y la Ley de Fincas Manifiestamente Mejorables de 16 de noviembre de 1979 (artículo 10) —por lo atinente al derecho de preferencia del arrendatario—, con los capítulos computables en la indemnización, como, al tratarse de extinción del contrato, son los de superficies, calidad y cultivos de una y otra finca, y el de gastos de traslado; pero sin

del plan que motiva la expropiación, en todo caso, hay que demostrar, cual sería la estimación económica del mismo, en la fecha de la que arranca la valoración y como frente al justiprecio del Jurado de Expropiación Forzosa, el propietario sólo aporta dos dictámenes de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que cifran en valor del terreno, en calles que consideran similares a la del emplazamiento de la finca del interesado, pero sin indicar cuáles sean éstas, ni motivar sus conclusiones, con los debidos antecedentes de transacciones conocidas por ellos, ya que incluso confiesan que no se han producido operaciones de compraventa en la zona, estos elementos, carecen de virtualidad para acreditar que el Jurado ha incurrido en error de derecho, o infracción de los medios probatorios existentes en el expediente.

Sentencia de 5 de abril de 1979.

Que por lo que concierne a la valoración de la parcela núm. 29, expropiada para las obras de la Ronda Oeste de Murcia, de la carretera nacional núm. 301 de Madrid a Cartagena; de los datos obrantes en el expediente y en estos autos judiciales se deduce que tal finca fue originariamente un predio rústico pero que antes del plan urbanario en el que se basa la expropiación tenía aquella expectativas urbanas como lo evidencia la hoja de aprecio de la Administración que incluso considera parte de la finca como solar y sabido es que los planes, a los efectos de expropiación no pueden degradar la calificación anterior pues como dice la S. de 17 junio 1970, si bien el art. 36 sólo alude al supuesto de las plusvalías consecuencia directa del plan o proyecto que dan lugar a la expropiación ello no quiere decir que deban tenerse en cuenta las depreciaciones consecuencia de tales planes o proyectos, criterio éste que entre otras se mantiene también en la S. de 15 abril 1971.

afectar a los de importes de mejoras y de cosechas pendientes, pues estos tienen carácter autónomo.

5.º El derecho de exigir el arrendatario de la Administración “que la expropiación forzosa comprenda la totalidad cuando la conservación del arrendamiento sobre la parte de la finca no expropiada resulte antieconómica para el arrendatario, aún cuando se redujera la renta”; según establece el artículo 100-Uno-c). Este precepto hace entrar en colisión el derecho del propietario que no desee la expropiación total. Veamos lo dispuesto por los artículos 23 y 46 de la Ley expropiatoria de 1954: “Cuando la expropiación implique sólo la necesidad de ocupación de una parte de finca rústica o urbana, de tal modo que a consecuencia de aquella resulte antieconómica para el propietario la conservación de la parte de finca no expropiada, podrá éste solicitar de la Administración que dicha expropiación comprenda la totalidad de la finca”; pero si la Administración rechaza “la expropiación total, se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca”.

Entonces nos podemos preguntar de que en el caso de oponerse el propietario a la expropiación total, que sí pretende el arrendatario, ¿prevalece el derecho de éste sobre el de aquél? Porque la expropiación forzosa del dominio, de la cual trae causa la extinción del arrendamiento, ha de realizarse conforme a la estricta satisfacción de los intereses generales y conforme al menor sacrificio para el propietario. Por lo que, si en contra de la voluntad de éste, se acuerda sea extendida la expropiación a la totalidad de la finca sin haberse previsto la necesidad de su plena ocupación para el previsto fin de utilidad pública o interés social, faltará la cobertura jurídica que la legitime pues únicamente cubre la de parte de la finca. Ante los inconvenientes adivinables de este apartado Cuatro del artículo 100, nos parece difícil, raro, que llegue a tener aplicación efectiva. En cambio, acreditada la imposibilidad económica de continuar la explotación sobre la parte no expropiada, el arrendatario, si no acepta su permanencia en ella, tendrá derecho a la indemnización como si se tratase de absoluta extinción del contrato y consecuente traslado a otra finca donde hubiere de continuar ejerciendo la profesión de agricultor.

C) Capítulos Complementarios.

1.º Por daños y perjuicios derivados de quedar la finca arrendada sujeta a limitaciones en el aprovechamiento a consecuencia de construcción de canal de riego, carreteras, gaseoducto o de tendido eléctrico.

2.º Por daños y perjuicios derivados de sufrir la finca arrendada las limitaciones impuestas por zonas de ferrocarriles, instalaciones militares, de protección sanitaria en cementerios o de otras análogas.

D) Supuesto de ocupación temporal, de los artículos 108-117 de la Ley expropiatoria de 1954.

Acordada y ejecutada por la Administración la ocupación temporal de la finca disfrutada en arrendamiento rústico, el arrendatario padecerá unos daños y perjuicios que, conforme a los artículos 1.º, 4.º, 43, 44 y 114 de dicha Ley, habrá de indemnizar la entidad expropiante. Independientemente, ésta abonará al propietario las rentas dejadas de percibir por causa de la ocupación temporal, a tenor del artículo 115 de igual Ley. En todo caso, serán aplicables las normas antes expuestas acomodadas a las concretas situaciones de los arrendatarios; desde la intervención en el expediente administrativo, capítulos indemnizatorios y valoraciones, hasta la defensa de sus derechos en los tribunales de justicia.

V. GARANTIAS JURISDICCIONALES DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO

V.1. Sin duda alguna, el expediente de señalamiento de la indemnización arrendaticia es de carácter administrativo, tramitado y resuelto por órgano de la Administración. Como acto de la Administración Pública sujeto al Derecho Administrativo, el conocimiento litigioso de sus cuestiones corresponde, una vez agotada la vía administrativa, a los tribunales del orden contencioso-administrativo, conforme al artículo 1.º de la Ley de 27 de diciembre de 1956, que constituye el fuero común de la Administración.

Las normas del Derecho material aplicables son las contenidas

en los artículos 100 y 120 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980 y en los 1.º-1, 4.º-1, 43, 44, 45, 47, 52, 56, 85, 96, 108, 114, 115 y 128 de la general Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954. Además las establecidas, según casos especiales, en las de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973, la de Fincas Manifiestamente Mejorables de 16 de noviembre de 1979, la de Régimen Local de 24 de junio de 1955, etc.

V.2. Conviene advertir que si el artículo 121 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, a la cual pertenece el estudiado 100, dispone que “el conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de esta Ley corresponderá a los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción ordinaria”, y los 127 y 131 establecen las competencias de los jueces de distrito y de primera instancia respecto a los pleitos acerca de los derechos en ella reconocidos, estos son preceptos atinentes a procesos entre arrendador y arrendatario pero no de los arrendatarios de finca expropiada frente a la Administración expropiante, que tramita y resuelve el expediente de la indemnización arrendaticia de dicho artículo 100 por remitirse a él el 44 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, como antes sucedía respecto al 30 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos de 1959. Aún más, al establecer la competencia de la jurisdicción ordinaria el artículo 121 mencionado comprende, lógicamente, además del orden civil al orden contencioso-administrativo, conforme a los órdenes judiciales pertenecientes a la jurisdicción ordinaria según los artículos 117-5n y 123-1 de la Constitución de 27 de diciembre de 1978. Finalmente, en última instancia, los procesos jurisdiccionales sobre la indemnización expropiatoria correspondiente al arrendatario de finca rústica, serán resueltos por la Sala 5.ª del Tribunal Supremo en virtud de la distribución de asuntos realizada por la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo en acuerdo que se publica en el Boletín Oficial del Estado por Orden del Ministerio de Justicia, siendo la última la de 11 de junio de 1979.

No puede aceptarse, a este respecto, el argumento de proceder, en lugar del recurso contencioso-administrativo, el de revisión ante la Sala 6.ª o de lo Social del Tribunal Supremo en los casos de las expropiaciones agrarias referentes a transformaciones de zonas regables y a las de resolución de un problema social de carácter no circunstancial, de los artículos 114 y 249, respectivamente, de la

Ley de 12 de enero de 1973, porque son procesos referidos de manera exclusiva a la fijación del justiprecio de la finca expropiada, por tanto entre la Administración y el propietario, mientras los que están siendo objeto de nuestro estudio son los planteados entre Administración y arrendatario (7).

Igual criterios se ha de seguir en cualquier otro caso de expropiaciones agrarias; así las de concentración parcelaria, fincas mejorables, etc. Podría pensarse que siendo temas de debate los asuntos referentes al acuerdo de concentración, de incluirse la finca en catálogo de las de mejora forzosa y los de fincas manifiestamente mejorables (artículos 174 y 151 de la Ley de 12 de enero de 1973 y el 7.º de la de 16 de noviembre de 1979), por ejemplo, la competencia judicial última correspondería a la Sala 4.ª del Tribunal Supremo por atribuir a ella, el aludido acuerdo de la Sala de Gobierno, los recursos contra actos y disposiciones del Ministerio de Agricultura y Pesca. Pero aún cuando alguna vez así haya ocurrido, la Sala propia para los asuntos de expropiación es la 5.ª; lo cual desde hace tiempo hemos venido propugnando (8).

Cuando el acto impugnado judicialmente procede de Jurado Provincial de Expropiación, la competencia en primera instancia corresponde a la Sala de lo Contencioso-administrativo de la respectiva Audiencia Territorial. Cuando el acto fue dictado por órgano administrativo de carácter nacional, y categoría inferior a Consejo de Ministros, la primera instancia está atribuida a la Sala de lo Contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional. Las competencias en recursos de apelación frente a sentencias de dichas Audiencias y la primera instancia respecto a Decretos están conferidas a la Sala 5.ª del Tribunal Supremo. Así lo regula la Ley

(7) El recurso de revisión ante la Sala de lo Social del Tribunal Supremo (Sala 6.ª) fue establecido por el título 52 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935, precepto luego modificado por la disposición transitoria A) de la Ley de 28 de junio de 1940. Posteriormente, y en parte, lo recogieron los artículos 7.º de la Ley de 27 abril 1946 y 17 de la 21 abril de 1949, de expropiaciones por causa de colonización; de donde ha pasado a la Ley de 12 de enero de 1973, de reforma y desarrollo agrario, manteniendo el carácter social de las colonizaciones agrarias de manera análoga al carácter social de los arrendamientos rústicos. Cuando en las Cortes de 1954 se debatió el artículo 97 de la Ley de Expropiación Forzosa (en proyecto) se aceptó la enmienda de remitirse las expropiaciones por causa de colonización y de fincas mejorables a su legislación especial. Hoy, la disposición final de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 diciembre 1980, deroga las leyes originarias de este recurso de revisión, las de 15 marzo 1935 y junio 1940, la Ley de 17 julio 1953 y el Reglamento arrendatario de 29 abril de 1959; y el artículo 132-3 remite a la Sala 1.ª del Tribunal Supremo los recursos de casación en materia de arrendamientos rústicos, antes estructurados como de revisión, siguiendo lo antes prescrito por el Decreto-Ley de 24 noviembre 1976. Pero no se ha hecho lo mismo con las expropiaciones, porque lo lógico, incluso conforme al artículo 24-2 de la Constitución de 1978 al señalar la competencia del juez ordinario, es que las expropiaciones agrarias sean todas atribuidas a la Sala 5.ª del Tribunal Supremo, como su juez ordinario y natural. En el Proyecto de Ley Orgánica del Poder Judicial ya se corrige la existente desviación, excluyéndose a la Sala de lo Social del conocimiento de tan citado recurso de revisión.

(8) En nuestro artículo "*Tribunales y Procesos Agrarios. Breve síntesis de la tesis doctoral*". Madrid 1973. Pág. 17.

de 27 de diciembre de 1956 con sus modificaciones de la de 17 de marzo de 1973 y el Decreto-Ley de 4 de enero de 1977.

V.3. El Tribunal Supremo ha tenido ocasión de pronunciarse en litigios de indemnizaciones a los arrendatarios de fincas rústicas expropiadas, con criterios doctrinales que, según veremos, han sido recogidos, en parte fundamental, por el artículo 100 de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos. Y en lo no recogido, pero tampoco opuesto, han de tenerse en cuenta por la función complementaria que tiene la Jurisprudencia, en su categoría de fuente del Derecho, conforme preceptúa el artículo 1.º-6 del Código Civil. He aquí los criterios jurisprudenciales:

1.º La expropiación forzosa de finca rústica es causa de resolución del contrato de arrendamiento rústico y motiva su extinción, cesando toda relación contractual. Sentencias de 30 de octubre de 1976, 2 de febrero y 21 de octubre de 1977, 25 de octubre de 1978 y 7 de marzo de 1979.

2.º La indemnización por extinción del contrato de disfrute, y los daños y perjuicios derivados, se refieren tanto al arrendatario como al aparcerero. Sentencias de 25 de octubre de 1978 y 28 de febrero de 1979 (9).

(9) Sentencia de la Sala 5ª del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 1978:

Que parece oportuno sentar como premisa previa, la procedencia de justiprecio independiente de inmuebles de éste carácter en virtud de lo que al efecto prescribe el artículo 6.º 2 del Reglamento de Expropiación Forzosa y el artículo 44 de esta misma norma reglamentaria, tal como ha entendido la jurisprudencia en sentencia de esta Sala de 29 de enero de 1975, comprendiendo tanto a los arrendamientos rústicos protegidos como a los no protegidos, por entender que esta distinción sólo puede operar a los meros efectos de la cuantía de la indemnización, y la más reciente de 2 de febrero de 1977, en la que se contemplan cabalmente no sólo situaciones estrictamente arrendaticias sino también contratos de aparecería, por lo que, de conformidad a este criterio básico, hemos de pronunciarnos sobre si dicha indemnización independiente, por la mera cesación o extinción de los contratos y situaciones arrendaticias sobre predios rústicos, se ha de hacer o no extensiva a la relación contractual de aparecería.

Que una primera y esencial argumentación, ya esgrimida por la sentencia de instancia, es la que deseamos en una atenta contemplación del ámbito abierto (por su carácter meramente enunciativo según el artículo 1.º del Reglamento de Expropiación) y amplio del objeto de la expropiación forzosa —contenido en el artículo 1.º de la Ley expropiatoria— y, por consiguiente, de la indemnización en favor de los sujetos afectados que opera como mecanismo de conversión de su situación patrimonial, derechos o intereses legítimos (artículo 3.º, 1 del Reglamento de Expropiación), precepto cardinal que conduce en este caso a no discriminar entre situaciones que, cualesquiera sean sus motivos diferenciadores derivados de su naturaleza jurídica dispar, de no unánime configuración doctrinal por otra parte, tiene por base una misma situación patrimonial, cual es el uso y disfrute de una finca rústica a través de su cultivo y aprovechamiento de los productos agrícolas mediante contraprestación, consistente en merced o renta dineraria en unos casos y entrega de parte alícuota de frutos o productos —la sexta parte en este concreto supuesto—, en otros; relación la aquí contemplada de contrato de aparecería en la modalidad de terraje que comporta un largo lapso temporal de permanencia del aparcerero en el cultivo de la parcela, como lo evidencia el dato, acreditado por vía de informe de la Alcaldía de Villanueva de Gállego, obrante en el expediente y no desvirtuado, de que la explotación por dicha modalidad de aparecería arranca desde el año 1939 y en la concreta singularidad de terraje al sexto, desde el año 1960; tratándose, por lo que concierne al expropiado, de contrato suscrito en 1.º de septiembre de 1972 y por plazo inicial de dos años pero, según el clausulado contractual, susceptibles de prórrogas tácitas de dos en dos años, lo que conduce a una asimilación, a los concretos efectos indemnizatorios que nos ocupan, del régimen extintivo del arrendamiento rústico y de la aparecería en orden a la procedencia de tasación independiente en cuanto derivada de la mera cesación o extinción del cultivo agrario que constituye la actividad y es fuente de ingresos del cultivador-aparcerero; y a ello se añade, como acertadamente razona la sentencia apelada, la posibilidad de conversión de la aparecería en arrendamiento.

3.º No es válida la renuncia del arrendatario a percibir la indemnización que le correspondiere al ser expropiada la finca, convenida en cláusula del contrato de arrendamiento rústico, porque quien está obligada a satisfacerla es la Administración y no el propietario arrendador. Sentencias de 3 y 6 de octubre de 1973 (10). Lo cual se relaciona con el art. 9.º de la Ley estudiada.

4.º La indemnización correspondiente al arrendatario es independiente del justiprecio que corresponde al propietario. Sentencias de 3 y 6 de octubre de 1973 y de 29 de enero de 1975.

(10) Sentencia de la Sala 5.ª del Tribunal Supremo, de 3 octubre de 1973.

CDO.: Que la expropiación forzosa de un inmueble produce la extinción de los arrendamientos, ya que por concurrir la causa 9.ª del art. 114 de la L. A. U. —para el presente caso era la de 13 abril 1956, aplicable—, la Administración puede proceder al lanzamiento, por lo que la primera obligación que contrae el arrendatario contenida en la repetida condición 7.ª del contrato —que sin mediar tal circunstancia sería nula por equivaler a una renuncia a la prórroga forzosa—, equivale simplemente a asumir contractualmente una obligación que venía impuesta por la Ley.

CDO.: Que ningún precepto existe en la legislación arrendaticia ni en el total Ordenamiento Jurídico, que imponga al propietario de un local arrendado la obligación de indemnizar al arrendatario en el caso de expropiación, pues esta obligación de indemnizar con independencia del justiprecio del dominio corresponde al expropiante según se desprende de lo dispuesto en la citada causa 9.ª del artículo 114 de la L. A. U., en los arts. 4 y 44 de la L. Ex. For. y en los 6 y 44 del Reglamento para su aplicación, por lo que carece de contenido la obligación que contrae el arrendatario en el segundo inciso de la cláusula 7.ª de no exigir indemnización alguna en caso de expropiación, al propietario, y en base de ello por la Administración se refiere a la indemnización que a ella le correspondería satisfacer, pues si no la cláusula sería baldía, inútil o ilusoria, y se infringiría la doctrina jurisprudencial recaída al art. 1284 del C. Civ., mas esa interpretación es inadmisibles, pues tal doctrina ha recaído en los supuestos a que se refiere el mencionado artículo, existencia de cláusulas que admitieren diversos sentidos, de los cuales si uno conduce a la ineficacia hay que pronunciarse por el que lo hace eficaz, y esto no se da en el presente caso, pues en él, se emplea un concepto tan preciso como el de "propietario" y esa expresión tan clara e inequívoca no puede ser por vía de interpretación ser transformada en la de "expropiante", mucho más si se tiene en cuenta que ese propietario es con quien se contrata y la renuncia frente a él no puede afectar a la esfera patrimonial de un terreno ajeno a lo convenido; por tanto si en el contrato se consiguió una cláusula que no tiene más interpretación que su inutilidad, ineficaz tiene que ser considerada, pues el art. 1284 del C. Civ., no significa que siempre haya de suponerse eficaz toda cláusula, sino que contempla los supuestos en que aparezca duda entre la eficacia y lo ineficaz, por último y ello sería suficiente para desechar la tesis de la Administración, una constante jurisprudencia iniciada con anterioridad a la promulgación del C. Civ. (18-7-1887), y mantenida desde entonces unánime y reiteradamente, tiene declarado que la renuncia de derechos ha de ser explícita, clara y terminante, sin que sea lícito deducirla de expresiones de dudosa significación (SS. de 17 noviembre 1931, 13 junio 1942, 30 marzo 1953, 13 marzo 1938, 4 octubre 1962), y en modo alguno puede estimarse que explícita, clara y terminantemente el hoy actor ha renunciado al derecho a indemnización que tiene frente a la Administración expropiante, cuando se comprometió a no exigir indemnización alguna al propietario.

CDO.: Que se alega también por el representante de la Administración y el mismo argumento se aduce en el dictamen del Consejo de Estado en que seba la resolución del M.º de Obras Públicas y Urbanismo recurrido, que, la expropiación ha determinado que el titular del dominio sobre el mismo haya pasado a ser el Estado, el cual ha quedado subrogado en los derechos y obligaciones del antiguo propietario y en consecuencia le afecta el contenido de la cláusula por la que el arrendatario renuncia a exigir indemnización alguna al propietario en caso de expropiación, tesis que no puede ser aceptada, y que conduciría, puesto que en ningún caso, con cláusula de renuncia o sin ella, el arrendador está obligado a indemnizar al arrendatario en caso de expropiación del inmueble, a que el expropiante no tendría que indemnizar a ningún arrendatario del local expropiado, pues siempre podría afirmarse la existencia de una subrogación en el lugar del arrendador no obligado; y es que tal tesis prescinde de que la indemnización es debida por el expropiante, no en su condición de adquirente del dominio subrogado en el lugar del propietario que concertó el arrendamiento, sino que precisamente por su condición de expropiante causante de la extinción de la prórroga forzosa, los ya citados preceptos de la L. A. U. y de la Ex. For. y su Reglamento, le imponen la obligación de indemnizar al arrendatario, con independencia del justiprecio correspondiente al dueño.

CDO.: Que como último argumento aduce el Abogado del Estado en defensa de la tesis de que la Administración no está obligada a indemnizar al arrendatario demandante, que ello no puede considerarse injusto ni constituye una expropiación, pues cuando el contrato se concertó el arrendatario hoy actor conocía la situación irregular del inmueble, incluso lo ilegal del acceso a su local, así como la posibilidad extrema por no decir seguridad de que su local se vería afectado por un expediente expropiatorio, más aún admitiendo tales circunstancias, en cuanto se deducen del expediente, las mismas no puede considerarse que producen la extinción del derecho que la Ley concede al arrendatario de local expropiado, aún cuando pudieran influir en la determinación de la cuantía de la indemnización que le corresponda, siendo ello materia cuya apreciación y valoración corresponde con plena competencia al Jurado de Expropiación, sin perjuicio de la revisión jurisdiccional de sus acuerdos, si fueron objeto de impugnación en tal vía.

5.º La cantidad indemnizatoria por los perjuicios derivados de la pronta ocupación de la finca, en el procedimiento de urgencia del artículo 52-5.ª y 6.ª de la Ley de 16 de diciembre de 1954, es fijada previamente por la Administración expropiante y sin recurso ante el Jurado Provincial de Expropiación; si bien éste, cuando el titular arrendatario manifieste su disconformidad y presente pruebas a él favorables, puede reconsiderarla y aumentar la cifra. Sentencia de 26 de enero de 1979.

6.º Son capítulos integrantes de la indemnización:

- a) Extinción y cese de la relación contractual arrendaticia.
- b) Daños y perjuicios por la rápida ocupación, en caso de procedimiento de urgencia.
- c) Gastos de traslado de los elementos componentes de la explotación agraria desde la finca, cuyo disfrute pierde el arrendatario, hasta la nueva finca donde haya de continuar su profesión de agricultor. Tales elementos son, según los respectivos supuestos, la maquinaria, aperos de labor, utensilios de granja, ganados y ajuar doméstico.
- d) Gastos por la depreciación de la maquinaria y por la paralización de actividades, durante el tiempo del traslado.
- e) Gastos de reinstalación.
- f) Cinco por ciento de premio de afección.

Sentencias de 21 y 30 de octubre de 1976 y 2 de febrero de 1977 (11).

(11) *Sentencia de la Sala 5.ª del Tribunal Supremo, de 2 de febrero de 1977.*

Que el fondo litigioso de este recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de Don José, Don Isidro y Don Miguel Molist Colomé contra resoluciones del Ministerio de la Vivienda, se contrae a la valoración o justiprecio de los perjuicios derivados de la privación de los derechos arrendaticios que sobre varias fincas en la provincia de Barcelona ostentaban los accionantes, producidos al ser incluidas por la Administración en el Área de Actuación "Riera de Caldas" en la provincia de Barcelona y consiguientemente expropiados los terrenos comprendidos en sus contratos de arrendamiento y aparcería, mereciendo destacar, que dados los términos en que ha quedado planteado el proceso a virtud de las alegaciones y pretensiones de las partes litigantes en los escritos de su fase expositiva, dentro de esa temática general de valoración han de examinarse las correspondientes a la mera cesación de la relación contractual arrendaticia y a los perjuicios concretos, que en el supuesto enjuiciado, pudieran derivarse de la existencia en las fincas rústicas expropiadas de maquinaria agrícola y explotación ganadera o pecuaria.

Que respecto al primero de los conceptos indemnizatorios enunciados, las cantidades señaladas por el Ministerio de la Vivienda para cada una de las parcelas 70, 127, 160, 702, 707, 310, 311, 339, 335 y 442, se hallan ajustadas a la Ley, y como además las valoraciones no han sido desvirtuadas, mediante prueba convincente, por la parte accionante, es procedente mantenerlas, sin que ello obste a las valoraciones que procedan con relación a los otros dos conceptos indemnizatorios enunciados.

Que respecto a las maquinarias cuya existencia acreditara las certificaciones y acta notarial obrantes a los folios 4.º, 50 y 51 de autos, aún cuando no es posible aceptar la valoración del Ingeniero Técnico Agrícola que dictaminó a instancia de los recurrentes, puesto que toma por base el precio de adquisición de las máquinas y útiles de labranza, reducido en un veinte por ciento, tesis inadmisibles puesto que no se trata de expropiación de dichos efectos que continuarán en el patrimonio de los accionantes, si no simplemente de traslado de las fincas arrendadas, sin embargo no es posible desconocer los perjuicios que aquél origina, que tienen su expresión no sólo en los gastos de desplazamiento, sino también en la depreciación y en la paralización de su uso durante el tiempo del traslado y hasta lograr los recurrentes su asentamiento, en la misma titularidad arrendaticia que ostentaban, en otras fincas; plazo sobre cuya brevedad no es posible hacer favorables conjeturas, pues al alcanzar el Área de Actuación "Riera de Caldas" los términos municipales de Llisá D'Arall, Mollet del Vallés, Paret, Moncada y

7.º Expropiación parcial y continuidad del arrendatario en la parte de finca no expropiada. Al arrendatario de finca rústica que, por motivo de expropiación para construirse un canal de navegación, ha quedado dividida, sufre perjuicios al aumentársele los gastos de explotación, traslado y comunicación entre ambas partes de ella, le deben ser indemnizados por la Administración. Sentencia de 6 de noviembre de 1978.

8.º Sistema valorativo. Para tasar la cuantía de las partidas de la indemnización del arrendatario debe acudirse a los criterios estimativos previstos en el artículo 43 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, con preferencia a los de la legislación de arrendamientos rústicos, pues resulta evidente que esta no conduce a la justa determinación del valor. Por esto, en los casos concretos decididos por las sentencias de 30 de octubre de 1976 y 21 de octubre de 1977, la indemnización ha de calcularse conforme a los beneficios medios por rendimiento del metro cuadrado del terreno, durante el tiempo de dos años. En otros supuestos, el de la sentencia de 28 de diciembre de 1977, se calcula la indemnización conforme a la cantidad de tres anualidades de renta, en analogía con el artículo 100 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos de 29 de abril de 1959 (12).

Reixach, Palau de Plegamans, Santa Perpetua de Moguda y Pokgnia, y por consiguiente numerosas fincas, hay que admitir la tesis propugnada por los actores sobre la dificultad de encontrar nuevas tierras en arrendamiento en lugares próximos: razones todas que, aún cuando, como antes se ha destacado, no permiten acoger la valoración cifrada en 2.131.360 pesetas por el perito a que se han hecho referencia, al ponderar adecuadamente los perjuicios, se fija en cien mil pesetas la indemnización compensatoria con referencia a las máquinas, utensilios y útiles de labranza.

Que respecto a los perjuicios originados por el traslado en la explotación ganadera o pecuaria, teniendo en cuenta su importancia y diversidad, puesto que según resulta del acta notarial y del dictamen pericial a que se ha hecho referencia, comprende granja avícola con más de cien gallinas y 10.000 pollitas, cuarenta terneras, nueve cerdas con diez lechones y cuatro potros, con sus correspondientes gallineros, cochiqueras, establos, etc., y ponderando los elementos probatorios obrantes en autos, procede fijar en quinientas mil pesetas, el concepto indemnizatorio correspondiente al cese de la explotación ganadera o pecuaria, pues se estima que cumple la finalidad primordial inspiradora del instituto de la expropiación forzosa de que, por razones de utilidad pública o necesidad social, se ven privados de un bien o derecho, reciban una compensación dineraria que corresponda a su valor real, sin representar una merma injustificada del patrimonio, ni tampoco un enriquecimiento injusto para el titular del bien o derecho.

Que asimismo y por imperativo del artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa ha de imponerse a la Administración expropiante el pago del cinco por ciento de las valoraciones señaladas, en concepto de premio de afección.

(12) Sentencia de la Sala 5.ª del Tribunal Supremo, de 28 diciembre de 1977.

Que del examen de la sentencia apelada, en cuanto modifica los acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación incrementando la cuantía de las indemnizaciones a los arrendatarios rústicos en tres anualidades de renta, no se desprende como pretende en sus alegaciones la parte apelante que por la Sala se haya desconocido el reenvío que el artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa efectúa al artículo 30-2-3 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos de 29 de abril de 1959, aplicando en cambio por analogía el artículo 100 del citado Reglamento, lo que significaría en efecto una infracción legal, sino que lo que se trata de indemnizar son los especiales perjuicios irrogados en razón a las circunstancias concurrentes y a la naturaleza de los contratos que los ligaban con los propietarios, que al ser resueltos les privaba del posible derecho de acceder a la propiedad, perjuicios que la Sala acertadamente considera merecedores de una indemnización compensatoria, para fijar cuya cuantía, no aplica, sino utiliza como normas de orientación el artículo 100 del Reglamento citado, cifrándola en tres anualidades, lo que resulta perfectamente correcto.

9.º El premio de afección se cifra en el cinco por ciento del total de la cantidad indemnizatoria, sin excluir partida alguna. Sentencias de 20 de octubre y 23 de noviembre de 1972, 5 de noviembre de 1974 y 28 de diciembre de 1977.

Exponen criterios distintos las sentencias de 25 de octubre de 1978 y 7 de marzo de 1979, en cuanto aplican a la partida de mejoras realizadas por el arrendatario —y detraída del justiprecio del propietario— el tercio del premio de afección abonado al propietario; basándose en la norma del artículo 30-3 del Reglamento de 29 de abril de 1959.

En la nota número 5 pueden verse ambos criterios, respectivamente, de las sentencias de 5 de noviembre de 1974 y de 25 de octubre de 1978. Nos inclinamos por el criterio de la de 1974, y recordamos que el segundo ha quedado ya desvirtuado por el apartado Uno-g) del artículo 100 de la Ley de 31 de diciembre de 1980.

10.º Dentro del procedimiento especial por traslado de poblaciones, de los artículos 86 a 96 de la Ley de Expropiación Forzosa, se comprende la indemnización del extinguido derecho de arrendamiento rústico. Sentencia de 8 de octubre de 1973 (13).

(13) *Sentencia de la Sala 5.ª del Tribunal Supremo, de 8 octubre de 1973:*

Que en el caso enjuiciado por la sentencia que se apela, substancialmente se trata del cambio forzoso de residencia de los habitantes del Término Municipal de Jánovas (Huesca) ocasionado por las obras de construcción del Embalse y Salto del mismo nombre; traslado de población acordado por el Consejo de Ministros el 15 diciembre 1967, el cual se remite a la situación existente al momento de la declaración de necesidad de la ocupación, punto en el que ambas partes contendientes están de acuerdo que tuvo lugar el día 23 agosto 1963, fecha a la cual, por lo tanto, debe referirse todo lo concerniente a las indemnizaciones previstas en el Capítulo V del Título III de la vigente L. Ex. For. (R. 1954, 1848 y Ap. 51-66, 5724).

Que de lo actuado se infiere que don Ramón L. M. era vecino de Jánovas antes de decretarse la necesidad de ocupación y por esta razón y por estimar que su traslado estaba impuesto por las obras indicadas, le reconoció la Comisión de Indemnización una compensación pecuniaria de 111.370 pesetas, cifra en la que estaban comprendidos los conceptos de gasto de viaje, transporte de ajuar, jornales perdidos, quebranto por interrupción de actividades y reducción de patrimonio familiar; si bien esta última partida limitada a las llamadas pérdidas comunales pero sin incluir la extinción del arrendamiento rústico del que era titular el señor L. M., siendo la única razón para tal exclusión efectuada en el Acuerdo de la meritada Junta, la de estar extinguida la relación jurídica arrendaticia en virtud de sentencia recaída en juicio de desahucio que tiene fecha 28 noviembre 1964; con lo cual evidente resulta, que el contrato estaba vigente a la fecha en que se decretó la necesidad de ocupación (23 agosto 1963) y que por ello ya tenía que abandonar irremisiblemente la posesión de las fincas; caso que incidía en el supuesto contemplado por el art. 89. B de la L. Ex. For. reproducido en el apartado de igual letra del núm. 3 de la resolución del Consejo de Ministros de 15 diciembre 1967 que confiere la indemnización a los arrendatarios obligados a emigrar "siempre que no hayan sido tenidos en cuenta en el expediente de expropiación" excepción ésta que en autos, ni tampoco en el expediente administrativo está acreditada.

Que en orden a esta reducción de cultivos de los arrendatarios a quienes afecta el traslado de población dispone la Resolución del Consejo de Ministros que "la determinación concreta se efectuará por la Comisión en el momento de resolver lo pedido" deduciendo de ello la parte actora y apelante que tal disposición concede una facultad discrecional a aquélla; cuando lo cierto es que la determinación de la indemnización justa como el justiprecio no implican tal discrecionalidad, sino que son conceptos jurídicos indeterminados y por ello son revisables por el Jurado y en definitiva por la Jurisdicción contencioso administrativa; sin que sea aceptable en el caso enjuiciado estimar, como lo hace el recurrente, que al no existir tipos cuantitativos especialmente aprobados por el Consejo de Ministros no haya posibilidad de llevar a cabo el enjuiciamiento previsto en el citado art. 92 de la L. Ex. For.; pues ello equivaldría a conferir una limitada facultad a la Comisión que no tiene fundamento en ningún precepto legal, antes por el contrario, mal se aviene ello con el principio o cláusula general de control de los actos administrativos que informa todo nuestro vigente ordenamiento Jurídico.

Que en definitiva, interpretado el art. 92 de la L. Ex. For. no con un criterio estrecho y literalista y si atendiendo a su verdadero espíritu, el control del Jurado no puede limitarse a la sola apreciación cuantitativa sino que debe

11.º El precarista que disfruta la finca con anuencia del propietario cuando, por causa de expropiación forzosa se resuelve el derecho dominical de éste, tiene derecho a que le indemnice la Administración expropiante (no el propietario), porque posee un interés susceptible de evaluación económica y digno de tutela, conforme a los artículos 1.º de la Ley y del Reglamento de Expropiación Forzosa. Sentencias de 27 de mayo de 1970, 21 de octubre de 1971 y 31 de enero de 1979.

COLOFON

Y terminamos ya. Pero antes quiero traer a la memoria la célebre anécdota de Arnold, el molinero de Potsdam.

Cuéntase que deseando Federico II el Grande, rey de Prusia, ampliar los jardines del palacio de Sans-Souci requirió de Arnold le vendiese su viejo molino, lindante con el hermoso parque. El molinero se opuso manifestando tratarse de patrimonio heredado de su padre igual que éste lo heredó del abuelo, y no deseaba saliera de la familia. Insistió el rey, recordándole su alta posición y la posibilidad de expropiarle el molino. Arnold se mantuvo firme e

examinar si se ha cumplido por la Comisión el mandato claro y terminante de la Resolución del Consejo de Ministros y debe comprobar tanto si por existir módulos cuantitativos establecidos por el mismo no se cumplieron, como si se omitieron indemnizaciones claramente estatuida por aquella como ocurre en el ap. B. 3 de tal Resolución, de la que prescindió en este caso la Comisión.

Que en apoyo de esta exégesis debe tenerse en cuenta que el art. 90 así como el 92 de la L. Ex. For. emplea el vocablo "tipo" de amplia acepción pues según el Léxico oficial tanto denota modalidad como módulo cuantitativo; por ello si el acuerdo del Consejo de Ministros entre los motivos o modalidades indemnizatorias fijó el de extinción o merma del arrendamiento, circunstancia que se dio por lo antes consignado, al tiempo de la declaración de la necesidad de ocupación, es obvio que en materia de tipo o modalidad compensable, indebidamente la Comisión no acogió como debía, en estricta aplicación del acuerdo del Consejo de Ministros, la extinción del arrendamiento motivada por tal declaración de la necesidad de ocupar la finca; sin que lo acaecido con posterioridad pueda alterar la situación creada por aquélla.

Que no cabe aplicar en el presente caso la doctrina invocada por la parte recurrente, Hidroeléctrica Ibérica, Iberduero, S.A. o sea la sentada en la S. de 26 mayo 1971 (R. 2326) que recoge el criterio adoptado en otros anteriores y según el cual, los perjuicios por extinción del arrendamiento a causa de la obra pública tienen su amparo en el art. 44 de la L. Ex. For. o sea en el expediente general donde deben reclamarse; pues dichas resoluciones judiciales se refieren al Pantano de Alarcón al que le era aplicable el D. de 26 octubre 1951 (R. 1277 y Ap. 51-66, 3012) cuyo art. 1 claramente establece tal orientación, al limitar la indemnización por traslado a los casos en que no esté comprendida la compensación en la normativa general. Que lo relativo al Salto de Jánovas se rige por el citado Acuerdo del Consejo de Ministros de 15 diciembre 1967, el cual a efectos de la indemnización comprende todos los supuestos del art. 89 de la L. Ex. For. entre los cuales está la reducción del patrimonio familiar por merma —y con mayor razón por extinción del arrendamiento—; la diferencia con la normativa del susodicho Decreto de 1951 es patente, por cuanto en éste se excluye de la indemnización por traslado los perjuicios que simplemente puedan tener amparo en el art. 44 mientras que, en el acuerdo del Consejo de Ministros tantas veces aludido dictado para el Salto de Jánovas, se incluye la merma de la locación y sólo la excluye, cuando ya se tuvo en cuenta tal perjuicio en el expediente de expropiación; es decir que en el Pantano de Alarcón bastaba que se pudiera incluir en el expediente general de expropiación y en el Salto de Jánovas era condición impeditiva —que no existió— el haber sido tenido en cuenta el perjuicio en dicho expediente; con lo que únicamente se trataba de evitar el doble pago.

Que en cuanto al supuesto enriquecimiento injusto que también alega la actora apelante debe tenerse en cuenta que la indemnización discutida tiene por causa un perjuicio cuya compensación está reconocida en el ap. b. del art. 89 de la L. Ex. For. y que, además, está reconocido en la letra B del núm. 3, acuerdo del Consejo de Ministros al cual anteriormente se hizo mérito y, por ello, forzoso es convenir que existe una causa nacida "ex lege", lo que excluye el enriquecimiento injusto.

inmutable, contestando así al monarca: Pero vuestra majestad también ha de recordar que existen jueces en Berlín, que podrían impedirlo y protegerán mis derechos.

Es anécdota muy aleccionadora porque enseña cómo los jueces ejerciendo sus potestades de aplicar la ley, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, son quienes definen y garantizan los derechos del ciudadano; aquí los de arrendatario de finca rústica cuyo disfrute pierde por consecuencia de expropiación forzosa. Son, pues, los jueces, la garantía máxima del Estado de Derecho.

R E S U M E N

Comienza el autor anticipando un juicio favorable a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos, de 31 diciembre 1980. Explica que si bien suscita, por su texto, algunas críticas negativas también merece alabanzas por la modernidad y sentido progresivo. Concretado el tema de estudio a las consecuencias de la expropiación forzosa de finca rústica en todo lo concerniente al arrendatario, estima ser una ley de normas justas y equitativas, puestas al día como reflejo de las declaraciones doctrinales de la Jurisprudencia. La ley dedica su art. 100 a la expropiación de fincas rústicas, pero comienza con léxico erróneo al referirse a la expropiación del derecho del arrendatario, porque lo que se expropia es la finca como soporte básico del derecho de disfrute correspondiente al arrendatario, en reciprocidad a la renta o merced que abona al propietario o arrendador. Esto señala doble consecuencia: el propietario queda privado de su dominio y el arrendatario del disfrute; debiendo ser ambos derechos indemnizados conforme al justo valor de los bienes perdidos.

De aquí que el autor, después de analizar estas inmediatas consecuencias, se dedique al análisis de las cuestiones sustantivas consistentes en la actividad expropiatoria de la Administración, el justo valor de las indemnizaciones correspondientes al arrendatario y las garantías jurisdiccionales de los derechos del arrendatario.

Así, el ejercicio de la potestad expropiatoria de la Administración ha de acomodarse a la satisfacción de los intereses generales, pero con el mínimo sacrificio para el particular que fue privado de su derecho de disfrute arrendaticio. Acordará la declaración de utilidad pública e interés social de la expropiación y de la necesidad de ocupación de la finca rústica, observando estrictamente los preceptos legales. Será tramitado el expediente administrativo con todas las garantías de defensa para los particulares afectados; siendo, a estos efectos, muy interesante especificar los conceptos y cantidades componentes del justo precio indemnizatorio, acreditándolos mediante las pruebas admitidas en Derecho.

Para mejor entenderse cuales sean conceptos y cantidades, el autor sigue este método expositivo: A) Capítulos comunes, detallando los de extinción del

contrato de arrendamiento, el importe de las cosechas pendientes, los gastos de traslado de aperos, maquinarias y ganados a la nueva finca, y el premio de afección; B) Capítulos especiales, tales como el importe de las mejoras, los daños y perjuicios si se tratase de explotación agrícola de la cual el arrendamiento es parte integrante, el plus de valor excedente como consecuencia de calificarse con carácter urbanístico la finca, la reducción de la cantidad indemnizatoria cuando al arrendatario se le facilite otra explotación en sustitución de la perdida, y el derecho del arrendatario a exigir de la Administración que, cuando la expropiación fuere parcial, sea en la totalidad de la finca arrendada; C) Capítulos complementarios, como cuando la finca estuviere sujeta a limitaciones de servidumbre, carreteras, zonas de ferrocarriles y análogas; y D) Supuesto de ocupación temporal.

Finalmente trata de las garantías jurisdiccionales. Luego de agotada la vía administrativa tienen los particulares afectados por la expropiación recurso contencioso-administrativo, primero ante la Audiencia Territorial o la Nacional, y después, en segunda instancia, ante la Sala 5.^a del Tribunal Supremo. Como valiosa ilustración resume, para concluir, la doctrina jurisprudencial referente a los distintos temas de la expropiación forzosa de finca rústica arrendada.

R E S U M E

L'auteur commence par donner un jugement favorable a la nouvelle Loi sur les baux ruraux, du 31 décembre 1980. Il explique que si son texte a suscité quelques critiques négatives, elle mérite aussi des éloges pour sa modernité et son sens progressif. Le sujet de l'étude porte sur les conséquences de l'expropriation forcée de propriété rurale en tout ce qui concerne le fermier. L'auteur estime que c'est une loi aux regles justes et équitatives, mises a jour comme reflet des déclarations doctrinales de la jurisprudence. La loi consacre son article 100 a l'expropriation de propriétés rurales, mais commence par un lexique erroné en référant a l'expropriation du droit du locataire, parce que ce qu'on exproprie est la propriété comme support du droit de jouissance que revelent au locataire ou fermier. Cela indique une double conséquence: le propriétaire est privé de son domaine et le locataire de la jouissance, les deux parties devant être indemnisées conformément a la juste valeur des biens perdus.

C'est pourquoi l'auteur, apres avoir analysé ces conséquences immédiates, se consacre a l'analyse des questions consistant en l'activité d'expropriation de l'administration, a la juste valeur des indemnités revenant au locataire et aux garanties juridiques de ses droits.

Ainsi, l'exercice du pouvoir d'expropriation de l'administration doit s'adapter a la satisfaction des intérêts généraux, mais avec le sacrifice minimum pour le particulier qui a été privé de son droit de jouissance de locataire. L'administration décidera de la déclaration d'utilité publique et d'intérêt social de l'expropriation et de la nécessité d'occuper la propriété rurale en observant strictement les préceptes légaux. Le dossier administratif sera établi avec toutes les garanties de défense pour les particuliers intéressés. A ces effets, il est tres

intéressant de spécifier les concepts et les sommes répondant au juste prix d'indemnité, suivant les preuves admises en droit.

Pour mieux comprendre quels sont ces concepts et ces quantités, l'auteur suit la méthode d'exposé suivante: A) Chapitres communs, où il détaille les conditions d'extinction du bail, le montant des récoltes en cours, les frais de transfert du matériel, des machines et du bétail à la nouvelle propriété et le prix d'affection; B) Chapitres spéciaux, tels que le montant des améliorations, les dommages et intérêts s'il s'agit d'exploitations agricoles dont l'affermage est une partie intégrante, la plus value qui résulte du fait qu'on donne un caractère urbain à la propriété, la réduction de l'indemnité quand on procure une autre exploitation au fermier en remplacement de celle qu'il perd et le droit du fermier d'exiger de l'administration que, quand l'expropriation est partielle, toute la propriété louée le soit; C) Chapitres complémentaires: cas où la propriété serait soumise à des limitations de servitude, routes, zones de chemins de fer et analogues; et D) Cas d'occupation temporaire.

Enfin, l'auteur traite des garanties juridiques. Après avoir épuisé la voie administrative, les particuliers affectés par l'expropriation ont à leur disposition le recours contentieux-administratif, d'abord devant la Cour territoriale ou la nationale, puis, en seconde instance, devant la 5^e Chambre du Tribunal Suprême. Il résume enfin pour conclure la doctrine jurisprudentielle se rapportant aux différents sujets de l'expropriation forcée d'une propriété rurale affermée.

S U M M A R Y

The author starts by anticipating a favourable judgment on the new Law of Rural Leases of 31 December 1980. He explains that even if its text raises some negative criticism, it deserves praise for its modernity and progressive sense. Dealing with the consequences of the compulsory expropriation of a rural estate so far as the lessee is concerned, he considers its rules to be just and equitable, brought up to date as a reflection of the doctrinal declarations of Jurisprudence. Article 100 of the Law deals with the expropriation of rural estates, but it opens with a wrong definition in referring to the right of expropriation of the lessee: what is expropriated is the estate as basic support of the right of possession corresponding to the lessee, in return for the rent or grant he pays to the lessor or landlord. This indicates two consequences: the owner is deprived of his ownership and the lessee of the possession, and both rights should be indemnified according to the fair value of the assets lost.

Hence the author, after analysing these immediate consequences, devotes himself to an analysis of the substantive questions: the expropriatory action of the Administration, the just value of the indemnifications corresponding to the lessee and the legal guarantees of the lessee's right.

Thus the exercise of the Administration's expropriatory power must adapt itself to the satisfaction of the general interests, but with the minimum sacrifice for the individual who was deprived of his right of rent possession. It will agree as to the declaration of public utility and social interest of the expropriation and the need to occupy the rural estate, strictly observing the legal precepts. The

administrative measure will be negotiated with all the defence guarantees for the concepts and component amounts of the just price of compensation, justifying them by means of proofs admitted in Law.

For a better understanding to what concepts and amounts are, the author follows this method of explanation: A) Common items, detailing those of annulment of lease, the value of the harvests pending, the expenses of transfer of farm implements, machinery and livestock to the new estate, and the mortgaging premium; B) Special items, such as the value of the improvements, the damages in the case of an agricultural exploitation of which the lease is an integral part, the value increase as a consequence of the estate's having been classified as urban, the reduction of the amount of compensation when the lessee was provided with another exploitation to replace the one he had lost, and the lessee's right, when the expropriation is partial, to require of the Administration that it extend to the whole of the estate leased; C) Complementary items, such as when the estate is subject to limitations of right of way, highroads, railway areas and the like; and D) The case of temporary occupation.

Finally he deals with the jurisdictional guarantees. After executive action has been exhausted, the parties affected by the expropriation have a right of appeal to the courts, first to the Territorial or National Court, and then, in the second instance, to Court 5 of the Supreme Court. As a valuable illustration he concludes by summarising the legal doctrine with regard to the different aspects of the compulsory expropriation of leased rural estates.