
This is the **published version** of the bachelor thesis:

Henche Martí, Roger; Nieto Moreno, Juan Emilio, dir. L'expropiació forçosa i el preu just. 2024. (Grau de Dret)

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/303415>

under the terms of the  license



Universitat Autònoma de Barcelona

LA EXPROPIACIÓ FORÇOSA
I EL PREU JUST

Roger Henche Martí

Tutor:

Juan Emilio Nieto Moreno

Treball de final de grau

Grau en Dret

Universitat Autònoma de Barcelona

6 de maig, 2024

ÍNDIX

<i>RESUM</i>	- 4 -
<i>OBJEcTIU</i>	- 4 -
<i>LLISTAT D'ABREVIATURES</i>	- 5 -
<i>INTRODUCCIÓ</i>	- 6 -
<i>DRET DE LA PROPIETAT</i>	- 9 -
Característiques intrínseques del dret	- 11 -
Limitacions del dret de la propietat	- 13 -
Limitacions d'utilitat publica	- 13 -
Limitacions d'utilitat privada.....	- 14 -
Funció social com a limitació	- 14 -
<i>EXPROPIACIÓ FORÇOSA</i>	- 16 -
CONCEPTE.....	- 16 -
LA SEVA EVOLUCIÓ	- 16 -
Naturalesa	- 17 -
Bases legals.....	- 18 -
Elements de l'expropiació forçosa.....	- 20 -
- OBJECTE	- 20 -
- <i>CAUSA EXPROPIANDI</i>	- 20 -
- SUBJECTES	- 21 -
Procediments expropiatoris.....	- 23 -
Procediment General.....	- 24 -
Procediment d'urgència	- 25 -
Procediments especials	- 26 -
<i>L'EXPEDIENT DEL PREU JUST</i>	- 28 -
Concepte i naturalesa	- 28 -
Concepte jurídic indeterminat.....	- 28 -

El just preu en diners i en especies	- 29 -
Regulació	- 30 -
Determinació del preu just	- 31 -
Jurat d'Expropiació	- 32 -
Criteris de valoració	- 34 -
<i>CONCLUSIONS</i>	- 38 -
<i>Bibliografia</i>	- 42 -
LEGISLACIÓ	- 42 -
MONOGRAFIES.....	- 43 -
WEBGRAFIA.....	- 43 -
JURISPRUDENCIA.....	- 45 -

RESUM

La finalitat d'aquest treball de final de grau serà la de plasmar tots aquells coneixements que s'han anat adquirint al llarg del propi grau, i es farà des de la vessant més administrativa, a través de l'estudi d'una de les principals limitacions que té el dret de la propietat, l'expropiació forçosa. No obstant, en primer lloc, es farà un repàs al dret de la propietat, per poder entendre de la manera més efectiva com afecta aquesta limitació, en segon lloc, veurem que és la institució de l'expropiació forçosa, així com la seva evolució, naturalesa, quina és la seva definició conceptual, quina és la fonamentació jurídica dins de l'ordenament jurídic espanyol, quins elements i participen, i finalment veurem com actua aquesta, fent un anàlisi dels diferents procediments expropiatoris, igual que de l'expedient del preu just, com a finalització del procediment.

Per tal de poder realitzar aquest estudi de la millor manera possible i per tant de la manera més exhaustiva, la metodologia que es durà a terme al llarg de tot l'escrit i amb caràcter general, serà fent un anàlisi de la doctrina de diversos autors, tenint en compte tot el que exposen les legislacions, tant l'actual com les ja derogades i per tan modificades, a més a més donant un suport jurisprudencial adequat i així poder argumentar i explicar de manera més clara i concisa els conceptes que envolten aquesta activitat administrativa.

OBJECTIU

L'objectiu principal d'aquest treball és conèixer amb profunditat i analitzar aquesta activitat de l'administració, des dels conceptes més bàsics fins als procediments i criteris que s'empren. No obstant això, quan parlem d'expropiació forçosa habitualment només se'ns apareix al cap el dret administratiu, però és realment així?

LLISTAT D'ABREVIATURES

AP	Administració Pública
Article/Articles	Art./Arts.
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Codi Civil de 1889
CCCAT	Codi Civil de Catalunya
CE	Constitució Espanyola de 1978
CCAA	Comunitats Autònomes
ECO	Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles i determinats drets per certes finalitats financeres
F.J.	Fonaments Jurídics
LEF	Llei d'Expropiació Forçosa
LRJSP	Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim jurídic del Sector Públic.
LS	Llei del Sòl de 1992
RAE	Real Acadèmia de la llengua Espanyola
REF	Reglament de la Llei d'Expropiació Forçosa
STC	Sentència del Tribunal Constitucional
STS	Sentència del Tribunal Suprem
TRLS	Text Refós de la Llei del Sol i Rehabilitació urbana
TSJCAT	Tribunal Superior de Justícia de Catalunya
VRB	Valor de Reemplaçament Brut

INTRODUCCIÓ

Com bé sabem, des de temps remots, el Dret de la Propietat ha constituït un dels pilars fonamentals sobre els quals s'ha format tant la civilització com els ordenaments jurídics de les diferents societats. La capacitat de disposar, de posseir i de gaudir, han sigut reconegudes com a dret inherent a la naturalesa humana, un element bàsic i indispensable per un correcte desenvolupament socioeconòmic.

El dret de la propietat, tot i ser un dret inherent a la naturalesa humana, ens farà d'introducció per entendre la situació de l'ordenament jurídic i del treball en la que ens trobem, ja que és un dret que conté una sèrie de limitacions i regulacions especials. Aquesta limitació es veurà reflectida amb la institució de l'Expropiació Forçosa, un mecanisme que permet privar a un subjecte l'exercici de les potestats del dret de la propietat privada.

En aquest sentit, per poder-ho dur a terme, la Constitució Espanyola (CE) ha establert una sèrie de pautes en el seu article (art.) 33, en el qual s'exposa que per tal de poder posar en marxa aquest mecanisme i per tant privar del dret, s'han de donar tres supòsits indispensables; en primer lloc, hi ha la necessitat de reserva de llei, en segon lloc, hi ha d'haver una causa justificada i finalment hi ha d'haver una indemnització pels béns i drets expropiats ¹. No obstant i sense perjudici del que ja s'ha mencionat, al llarg de l'estudi farem èmfasis en tots i cadascun dels punts més importants que envolten aquests conceptes.

En definitiva, l'expropiació és una institució que permet privar a un subjecte particular d'exercir el dret de la propietat privada per raons d'interès social. Per tant, si la propietat privada d'un particular compleix amb la necessitat col·lectiva o interès social, procedirà l'expropiació forçosa, posant en joc l'article mencionat amb anterioritat.² Aquesta potestat expropiatòria és en un principi una potestat de naturalesa administrativa, ja que ve exercida

¹ observatorio de la Justicia y de los Abogados. (26.10.2016) Expropiación Forzosa. *La institución de la expropiación forzosa, concepto, procedimientos, efectos y garantías*. Ilustre colegio de abogados de Madrid <https://web.icam.es/bucket/MONOGRAFICO%20EXPROPIACIÓN.pdf>

² observatorio de la Justicia y de los Abogados. (26.10.2016) Expropiación Forzosa. *La institución de la expropiación forzosa, concepto, procedimientos, efectos y garantías*. Ilustre colegio de abogados de Madrid <https://web.icam.es/bucket/MONOGRAFICO%20EXPROPIACIÓN.pdf>

habitualment per les Administracions Públiques (AP). No obstant, hi ha la possibilitat de què aquesta potestat pugui ser exercida per altres ens de l'Estat, en aquest cas parlarem de les expropiacions legislatives. De les quals farem menció amb posterioritat.

La regulació d'aquesta, la trobarem en la Llei de l'Expropiació Forçosa (LEF), que posa en joc tres tipologies de procediments diferents i els classifica en funció de la necessitat, urgència o matèria de cada expropiació. No obstant, sempre amb el mateix final, la satisfacció d'una correcte i justa indemnització.

Quan parlem d'aquesta la indemnització parlem del preu just, que és el "*Valor que, en un procediment administratiu d'expropiació forçosa, les persones expropiades i el beneficiari de comú acord, o el jurat d'expropiació forçosa si no hi ha acord, fixen per al bé o el dret objecte d'expropiació i que correspon al seu valor real.*"³ Aquest preu just serà determinat primerament i a manera de resum, per un mutu acord entre les parts, en primer lloc. En cas de no arribar a cap acord a través del procediment adequat, entrarà en joc el Jurat d'Expropiació Provincial, òrgan competent per a la taxació, peritatge i fixació del preu just en els expedients expropiatoris de les administracions públiques.⁴

En aquest context i havent fet un resum del què versarà l'estudi, ens endinsarem en tot allò que envolta l'expropiació forçosa, quina ha estat l'evolució d'aquesta, així com la fonamentació jurídica en la qual es basa per poder prendre part en la societat en la que vivim. A més a més, farem un repàs de conceptes tan bàsics com la *causa expropiandi* o l'objecte propi de l'expropiació, quins seran els subjectes intervinents i finalment ens centrarem en explicar els diferents procediments que te AP per exercir aquesta potestat.

I finalment, com ja s'ha mencionat, una vegada realitzat l'estudi detallat de l'expropiació forçosa i dels seus procediments farà que saltem al concepte de preu just, que com bé s'ha mencionat amb anterioritat i que serà exposat àmpliament al llarg d'aquest anàlisi, és aquella indemnització, que l'Administració expropiatòria ha de satisfer a l'expropiat, que conforme al procediment d'expropiació forçosa i per una causa d'utilitat pública, resulti provat dels seus

³ TERMCAT, Centre de terminologia. Consulta Realitzada 23.03.2024 <https://www.terminologiajuridica.cat/ca/diccionaris-portal/169/fitxa/MTk0NDM3Ng%3D%3D>

⁴ GENCAT, Departament de la Presidència. Consulta Realitzada 23.03.2024 https://presidencia.gencat.cat/ca/ambits_d_actuacio/jurat-d-expropiacio/index.html

béns o drets amb finalitat compensatòria. A més de veure que el preu just està format per dos elements; el primer son els danys i perjudicis causats l'expropiat i per altra banda, tenim el valor subjectiu del bé o dret en qüestió,⁵ també veurem la manera en que es fixa el preu just, i quina és la manera correcta de tramitar aquest expedient, que com bé s'exposarà es durà a terme a través d'una peça separada.

⁵ Administrativando abogados. 13/11/2020. Consultado 25.03.2024. *El justiprecio en la expropiación forzosa ¿en qué consistió y qué hemos de tener en cuenta?* Administrativandoabogados.es <https://administrativando.es/el-justiprecio-en-la-expropiacion-forzosa/>

DRET DE LA PROPIETAT

Abans d'endinsar-nos amb l'origen i l'evolució d'aquest dret, és primordial intentar donar una definició.

Segons el portal jurídic "IberLey", la Real Acadèmia de la Llengua Espanyola (RAE), ens diu que és el dret o facultat de posseir algú alguna cosa i poder disfrutar del mateix dins dels límits. A més a més, el Codi Civil Estatal (CC), de l'art. 348 podem extreure que és un dret real, el qual el propietari té totes les facultats possibles sobre el bé.⁶ En aquest sentit, el Tribunal Constitucional (TC), en la seva sentència N.º 93/2015, de 14 de maig, ECLI: ES:TC:2015:93, postula que aquest es configura i protegeix les facultats individuals sobre la cosa, però que per altra banda comporta una sèrie d'obligacions, establertes per la llei, amb atenció a interessos col·lectius.

Una vegada tenim una primera idea del que és, ja podem conèixer la seva història.

L'evolució del que coneixem com a dret de la propietat, i que s'ha convertit en un dels ingredients principals del sistema social i econòmic en el que vivim, ha estat fruit d'un llarg camí. Ja en l'Antic Règim veiem aflorar aquest dret a través dels senyors feudals i l'Església. Per una part, el dret de la propietat que exercia la Corona o els senyors feudals, no es podia disposar per actes *inter vivos* i per altra banda, en el cas de l'Església, el dret de la propietat s'havia conferit a través del dret Canònic i per tant, era un dret imprescriptible i inalienable.⁷

Posteriorment, aquesta concepció del dret de la propietat va fer un canvi de direcció. Va adquirir una "*concepció individualista*"⁸, ja que a través de l'art. 17 de la Declaració dels Drets de l'Home i del Ciutadà, de 26 d'agost de 1789, va esdevenir un dret sagrat de l'home "*essent la propietat un dret inviolable i sagrat, ningú podrà ser privat de la mateixa sinó quan la necessitat pública, legalment constatada, ho exigeixi clarament i amb la condició d'una*

⁶ «El derecho de propiedad». s.d. Iberley. 03/01/2022 Consulta. 21/12/2023. <https://www.iberley.es/temas/derecho-propiedad-60222>.

⁷ GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo; FERNÁNDEZ, Tomás-Ramón. Curso de Derecho Administrativo. II. 13ª edició. Cizur Menor (Navarra): Ed. Aranzadi, 2013. pp. 217-221. ISBN: 978-84-470-4129-9. (Ref. Bibl. URV. 342.9 Gar).

⁸ PARADA VÁZQUEZ, Ramón. Derecho Administrativo II: Régimen jurídico de la actividad administrativa. 20ª edició. Madrid: OPEN Ediciones Universitarias, 2013. pp. 454-457. ISBN: 978-84-941696-0-1. (Ref. Bibl. URV. 342.9 Par).

indemnizació justa i prèvia". Un missatge similar transmetia el text suprem espanyol de l'any 1812, en el seu art. 172.10.

No obstant, un segle després, a Espanya, el concepte va tornar a fer un gir inesperat i va convertir-se en un concepte de caràcter més social, que es trobava al servei de les polítiques públiques⁹. Així ho establí l'art. 44 de la CE de 1931, deia el següent "*Toda la riqueza del país, sea quien fuere su dueño, está subordinada a los intereses de la economía nacional y afecta al sostenimiento de las cargas públicas, con arreglo a la Constitución y a las leyes.*"

Un llarg camí, fins a arribar avui en dia, en què la utilitat individual i la funció social defineixen de manera clara el contingut de propietat. Una doble dimensió de la propietat privada -com a dret individual i com a institució- fruit d'una transformació en la concepció del terme i que ha afectat, en particular la propietat Immobiliària. (STC 141/2014, d'11 de setembre, amb cita de la STC 39/1987)¹⁰.

La CE de l'any 1978, va voler regular en la seva secció 2^a, Capítol Segon, referent als drets i deures dels ciutadans, al Títol I. Més en concret en el art. 33.1, en el que diu el següent: "*I. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.*" Hem de tenir en compte que no es un dret fonamental, ja que se situa entre els drets i deures dels ciutadans de la Secció segona. Per raó del art. 348 del CC, ja mencionat amb anterioritat, el qual postula que es podrà disposar de la cosa i disfrutar d'ella, sense més limitacions de que les que estableix la llei.¹¹

Tot i que doctrinalment hi ha una divisió pel que fa a si el dret és considera fonamental o no. A les sentències de TC de 24 de novembre de 1987 i la de 18 d'abril de 1988, del mateix tribunal, deixa molt clar que no és un dret fonamental, ja que el TC sosté que els drets fonamentals són els establerts a la secció primera del capítol II del Títol I del text suprem. Seguint aquesta mateixa línia de pensament, el jurista i expresident del TC espanyol, en la seva obra "*Derechos Fundamentales, en Temas básicos de Derecho Constitucional*"¹² ens exposa

⁹ PARADA VÁZQUEZ, Ramón. Derecho Administrativo ..., vol. II ..., cit., p. 456-547.

¹⁰ José Luis Ruiz-Navarro (2004), Sara Sierira (2011) e Alejandro Rastrollo (2017) Consulta: 09.03.2024. *Sinopsis artículo 33. Constitución Española*. <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=33&tipo=2>

¹¹ *Íbidem*...

¹² Cruz Villalón, Pedro: *Derechos Fundamentales, en Temas básicos de Derecho Constitucional*, (Tribunal Constitucional y derechos fundamentales). Civitas, 1^a edición. Madrid. 2001. Extret de l'obra de Francisca López Quetglas. *Anuario Jurídico y Económico Escorialense*.2006. Real Centro Universitario 'Escorial-María Cristina' San Lorenzo del Escorial. 335-362/ISSN: 1133-3677

que els drets fonamentals tenen una característica molt transcendent, aquesta la podem trobar regulada a l'art. 53 de la CE, en la qual es vincula els drets del capítol II que son vinculats, amb els poders públics, la protecció del seu contingut essencial i la tutela davant del legislador a través d'un recurs d'inconstitucionalitat. I com bé exposa, tot això fa entendre que els dret compresos en la secció segona del mateix capítol, no es poden qualificar com a fonamentals, però si que seran qualificats com a drets constitucionals.

Una vegada, de manera molt esquemàtica i resumida, hem vist quina ha estat l'evolució legislativa, hem de posar especial atenció en el propi concepte de possessió i quin es el seu efecte principal.

En dret civil, la possessió és aquella acció de posseir o de possessionar-se materialment d'una cosa, que inclou el poder efectiu sobre ella.¹³ Atenent aquesta definició haurem d'afegir, que és el fet de tenir el poder sobre una cosa o un dret, com a titular o a través d'un tercer (art. 521.1 CCCat) La possessió podrà ser adquirida de bona i de mala fe, tot i que sempre es presumirà de bona fe, que es la creença justificada de la titularitat del dret (art. 521-7 CCCat) Aquesta possessió pot ser compartida, és a dir, una copossessió en la que fa menció l'art. 521-5 CCCat, ens diu el següent *“En caso de división de un bien en situación de comunidad, se considera que cada cotitular ha poseído de forma exclusiva, durante el tiempo que ha durado la indivisión, la parte que le ha correspondido en la adjudicación.*

CARACTERÍSTIQUES INTRÍNSEQUES DEL DRET

Per tal de poder conèixer amb més profunditat en que consisteix aquest dret, havent vist amb anterioritat quina evolució ha tingut i en que consisteix, és convenient fer un repàs de quins elements característics fan que es pugui exercir de manera efectiva.

Per una banda, de l'art. 350 en relació de l'art. 348 del CC, podem extreure el caràcter de generalitat del dret, ja que l'exercici d'aquest recaurà sobre la totalitat d'usos i utilitats de la

¹³ Gran Diccionari de la Llengua Catalana. Consulta 11.03.024 *possessió*. [diccionari.cat](https://www.diccionari.cat/GDLC/possessio). s.d. <https://www.diccionari.cat/GDLC/possessio>

pròpia cosa, sempre tenint en compte les excepcions establertes en la legislació vigent o de les possibles limitacions que derivin d'altres drets reals de tercers.

Per altre banda, podem destacar l'elasticitat del dret, ja que d'acord amb l'art. 353 del CC, podem veure que el propietari podrà disposar dels fruits actuals i futurs, així com de les facultats inherents al mateix.

a) Contingut i facultats

D'aquesta manera, podem entendre que són facultats inherents al dret de propietat les que ens trobem esmentades als següents:

- Facultat d'usar: Aquesta primera facultat, estipulada a l'art. 561-2 del CCCat, ve directament relacionada amb la possessió en si, i de les possibles utilitats que derivin d'aquest dret, per exemple l'aprofitament. En el segon apartat ens ho diu molt clarament “...*tenen dret a posseir els béns objecte de l'usdefruit i a percebre'n totes les utilitats...*”
Les seves utilitats estaran relacionades amb la mateixa naturalesa del bé igual que estarà lligada amb la seva destinació econòmica (art. 561.3)
- Facultat de percebre el fruit: Tal com se'ns indica en la tipologia de facultat, d'acord amb l'art. 541.3 del CCCAT, el titular de la possessió també podrà percebre el fruits produïts pel propi bé. Aquí hem de tenir en compte, el que s'entén per fruit. No obstant, la llei ens diu que son productes o rendiments que neixen d'un bé o una relació jurídica (art. 511-3). Per tant, serà el titular de la possessió el propietari dels béns, a no sé que hi hagi un dret que atribueixi la facultat de percepció dels fruits a un tercer.
- Facultat d'accessió: Entenem per accessió el conjunt d'elements que s'uneixen al bé, objecte de propietat, de manera voluntària o natural, i en el cas de què fos necessari, amb la satisfacció de la pertinent indemnització. És a dir, tot allò que s'adhereixi al bé, passarà a ser propietat del titular del bé.
- Facultat de disposar: En la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJCAT), de 22 de setembre de 2003, en el Recurs de Cassació núm. 69/2003, defensa el següent “*L'usdefruit amb la facultat de disposició permet l'alienació a títol oneros*

dels béns integrants del cabal relicte a fi que l'usufructuari pugui aplicar els rendiments obtinguts a la satisfacció de les seves necessitats econòmiques”¹⁴

LIMITACIONS DEL DRET DE LA PROPIETAT

LIMITACIONS D'UTILITAT PUBLICA

Les limitacions de caràcter públiques són aquelles que tenen com a finalitat la defensa nacional, la seguretat de les persones, etc. Majoritàriament, les trobem estipulades en el Codi Civil, o si no, les podem trobar també en lleis administratives, com ara la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Montes. Bolletí Oficial del Estado, de 22 de novembre de 2003 o el Real Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, per el que se aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües.

En el CC estatal, la primera limitació la trobem a el art. 389, el qual exposa que *“Si un edificio, pared, columna o cualquiera otra construcción amenazase ruina, el propietario estará obligado a su demolición, o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída. Si no lo verificare el propietario de la obra ruinosa, la Autoridad podrá hacerla demoler a costa del mismo.”* Aquí, el que està fent el legislador és protegent a les persones i altres finques, i en el supòsit de fet en què el propietari d'una finca en mal estat i per tan apunt de esfondrar-se no la retira, serà l'autoritat competent la qui ho faci. Per altra banda, l'art. 553 del CC estatal, ens diu el següent *“Las riberas de los ríos, aun cuando sean de dominio privado, están sujetas en toda su extensión y sus márgenes, en una zona de tres metros, a la servidumbre de uso público en interés general de la navegación, la flotación, la pesca y el salvamento.”*

En conclusió, son unes limitacions a favor de la comunitat o de la nació, en què el dret de la propietat es pot veure modificat o alterat quan es posi en perill a tercers.

¹⁴ Melchor Escrig Villamando. Consultat: 28.02.2024. *L'ús del fruit amb capacitat de disposar*. Miguel & Escrig Abogados. <http://www.miguel-escrig-abogados.com/cat/usdefruit-amb-capacitat-de-disposar.html>.

LIMITACIONES D'UTILITAT PRIVADA

Son aquelles les quals el propietari es veu privat del seu dret. En aquest punt, podem trobar el dret de tanteig o el de retracte. Són una limitació legal consistents en dotar de facultats d'adquisició preferents a determinades persones, limitant el dret del propietari, ja que no podrà transmetre amb llibertat.¹⁵

FUNCIO SOCIAL COM A LIMITACIO

És cert, que hi ha una problemàtica amb relació a la determinació del contingut essencial del mateix, ja que no pot ser definit de manera abstracta. No obstant, quan parlem del contingut essencial, ens referim a quin és aquell nucli per tal de poder respectar i fer existir el dret com a tal. D'acord amb López y López, el contingut essencial del dret a la propietat, no està determinat en el seu reconeixement sinó en la funció social que realitza, i com bé hem dit, no es pot definir de manera abstracta, ja que en cada cas hi haurà una funció social diferent, en relació a lo anterior, Rey Martínez, en la seva obra jurídica titulada “La propiedad privada en la Constitución Española”, afirma que la propietat privada es “*funció social*”, concepte definit com “*intencionalment indeterminat*”.¹⁶ El TC afirma que la funció social, juga com un element estructural de la definició mateixa del dret de propietat privada o com a factor determinant de la delimitació del contingut”¹⁷

En la STC 204/2004, de 18 de novembre postula que la funció social és, el que al cap i a la fi, delimita el contingut del pròpi dret i estableix els límits. Uns límits que el legislador no podrà sobrepassar, de manera que sempre s'haurà de respectar aquell contingut mínim.

¹⁵ *Derechos de tanteo y retracto como límite al derecho de propiedad s.d.* 05.01.2016. Consulta: 16.03.2024. Iberley. <https://www.iberley.es/temas/derechos-tanteo-retracto-limite-derecho-propiedad-60231>

¹⁶ LÓPEZ Y LÓPEZ, Á. M. 03/2018. *La disciplina constitucional de la propiedad privada*. Tirant lo Blanch Editorial. 1r edició pág. 34-38. ISBN: 9788491431428

¹⁷ Sentencia del Tribunal Constitucional 89/1994, de 17 de març. ECLI:ES:TC:1994:89

El fet que s'hagi de respectar el contingut essencial del dret, com ja hem vist, fa que normes de caràcter secundari, pugin modular i desenvolupar la matèria objecte del dret sempre i quan es regeixi per les regles generals previstes per la llei i no sobrepassin els límits establerts. En aquesta mateixa línia, són els reglaments els encarregats de regular l'exercici del dret sempre que això no suposi una deslegalització de la matèria (LÓPEZ y LÓPEZ).¹⁸ La STC de 26 de març de 1987, mostra la flexibilització que hi ha sobre la reserva de llei en la referida delimitació del contingut del dret de la propietat amb motiu de la seva funció social i que per tan també pot ser regulada per l'Administració (tenint en compte la llei) i quan aquesta necessiti col·laboració reglamentària.

Finalment, i això ens portarà directament a l'expropiació forçosa ja que hem de tenir en compte l'art. 33.3 de la CE. En el qual es menciona que ningú podrà ser privat dels seus béns i drets sinó per causa justificada d'utilitat pública o interès social, amb la indemnització corresponent.

¹⁸ LÓPEZ y LÓPEZ, Á. M. 03/2018. *La disciplina constitucional de la propiedad privada*, Tirant lo Blanch Editorial. 1r edició pág. 93-115. ISBN: 9788491431428

EXPROPIACIÓ FORÇOSA

CONCEPTE

Atenent a la legislació vigent en matèria d'expropiacions, la LEF ens exposa en el seu primer article que “... *se entenderá comprendida cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueren las personas o Entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente, ja implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio.*”

Per tant, una privació de naturalesa patrimonial que serà acordada imperativament¹⁹, a canvi d'una indemnització, per tal causar el menor perjudici possible.

LA SEVA EVOLUCIÓ

Pot semblar que l'expropiació forçosa és cosa de la pròpia modernitat de la societat en la qual vivim i consegüentment un concepte força nou. No obstant, aquesta no és la realitat.

Ens remuntem a l'Edat Mitjana, on trobem la que possiblement sigui la primera regulació del que serà posteriorment, i com ho coneixem fins ara, la Institució de l'expropiació. Aquesta neix com a basant negativa del dret de la propietat, des del moment en què el Rei a través d'un *rescripto*, desapoderava de la seva propietat a un súbdit, acció que havia de ser fonamentada en alguna *iusta causa* i acompanyada d'una indemnització compensatòria per a la privació del dret.²⁰

¹⁹ observatorio de la Justicia y de los Abogados. (26.10.2016) Expropiación Forzosa. *La institución de la expropiación forzosa, concepto, procedimientos, efectos y garantías.* Ilustre colegio de abogados de Madrid <https://web.icam.es/bucket/MONOGRAFICO%20EXPROPIACIÓN.pdf>

²⁰ Eduardo García de ENTERRÍA, Tomás-Ramón FERNÁNDEZ. *Curso de Derecho Administrativo II.* 15ª edició. Vol. II. Ed. Thomson Reuters Civitas, s.d. pp.236. ISBN: 978-84-9152877-7. (Ref. Bibl. UAB. 35(46). Gar).

No obstant, la regulació moderna d'aquesta institució, agafa impuls amb la Revolució Francesa, més en concret, amb l'art. 17 de la Declaració dels Drets del Home i del ciutadà de 1789, que diu el següent: "*Sent les propietats un dret inviolable i sagrat, ningú en pot ser privat, llevat que la necessitat pública, legalment constatada, ho exigeixi evidentment, i sota la condició d'una justa i prèvia indemnització*"²¹. Per tan, veiem com clarament s'acceptarà sempre i quan es faci amb una prèvia indemnització i només l'Estat serà el competent per dur-ho a terme.

Al dret espanyol la nova configuració la regula la Llei de 17 de juliol de 1836, que va ser recolzada expressament per les constitucions posteriors, en les que es contemplava la necessitat de la indemnització. Per contra, la Llei General d'Expropiació de 10 de gener de 1879 veu com al període de la II República hi ha un canvi radical i veu com la indemnització ja no serà necessària.²²

No obstant, de tot això podem arribar a la conclusió, de què la legislació actual ha sigut prou fidel a aquesta línia de concepció de l'expropiació, en la que hi ha tres aspectes fonamentals, que al llarg de la història s'han anat confeccionant a poc a poc, fins a arribar al que ara són els pilars fonamentals d'aquesta institució. Aquests tres pilars són: que hi hagi una necessitat pública, en segon lloc, aquesta ha de ser emanada per llei i finalment que hi hagi una determinació justa de la indemnització, que amb caràcter general, s'haurà d'efectuar abans d'ocupar els béns expropiats.²³

NATURALESA

Una vegada determinat el concepte d'expropiació i gràcies a la jurisprudència que ens ha deixat el TS al respecte, és evident, extreure la idea de què la naturalesa és bàsicament administrativa, ja que són les pròpies administracions, les que duen a terme aquesta activitat.

²¹ Vicente Moreno Cullell . *Declaració dels Drets de l'Home i del Ciutadà (1789)* – Ciències Socials en Xarxa. Sàpiens. <https://cienciessocialsenxarxa.sapiens.cat/2010/09/06/declaracio-dels-drets-de-lhome-i-del-ciutada-1789/>

²² Eduardo García de ENTERRÍA, Tomás-Ramón FERNÁNDEZ. *Curso de Derecho Administrativo II*. 15^a edició. Vol. II. Ed. Thomson Reuters Civitas, s.d. pp.237. ISBN: 978-84-9152877-7. (Ref. Bibl. UAB. 35(46). Gar).

²³ Cano Campos, Tomás. (2009) *Lecciones y materiales para el estudio del Derecho Administrativo. La actividad de las Administraciones Públicas*. Ed. Iustel, s.d. ISBN: 978-84-9890-063-7

De la STS de 19 d'octubre de 2010, contenciós, secció 6º, número de recurs 1591/2006, podem extreure que l'expropiació forçosa és una potestat instrumental de la pròpia administració pública per adquirir drets i patrimoni de la ciutadania i atribuir-los una determinada funció per tal de complir un objectiu declarat d'interès general.²⁴ Per altre banda, hem de tenir en compte que és una facultat potestativa ja que les AP no tenen l'obligació de dur a terme les expropiacions, així ho defensa la ja mencionada sentència STS contenciós de 19 d'octubre de 2010. En cas de que s'hagi de realitzar, la STS de 29 de juny de 2010, emana que l'expropiació no és una potestat de caire absolut, sinó que ha de ser basada en el principi de proporcionalitat per així produir els mínims efectes al patrimoni dels afectats.

Tanmateix, aquesta naturalesa administrativa del acte expropiatori, no impedeix que es puguin donar casos en el que es posin de manifest les expropiacions legislatives, no obstant, només es produiran quan l'afecte privatiu dels drets determinats del subjectes determinats, derivin directament d'un canvi normatiu general. En aquests supòsits, de tractar-se d'expropiacions *ope legis*, pot passar que la pròpia llei estableixi la compensació constitucionalment exigible a través de la conversió del dret expropiat per un dret de caràcter econòmic similar.²⁵

BASES LEGALS

Després d'haver fet una introducció en aquesta institució i havent fet unes pinzellades de la seva evolució al llarg de la història, haurem de veure les seves bases legals, és a dir, quina fonamentació jurídica i legislativa fa que pugui sostenir-se i funcionar.

En l'art 149.18º, estableix que: "*L'Estat té competència exclusiva sobre les següents matèries: 18ª. Les bases del règim jurídic de les Administracions Públiques i del règim estatuari dels seus funcionaris que, en tot cas, garantitzaran als administrats un tracte comú entre elles; el procediment administratiu comú, sense perjudici de les especialitats derivades de*

²⁴ Gómez Guerras, Luis. (2020). *La necesaria y aplazada reforma de la expropiación forzosa en España*. [TFG. Universidad Pontificia Comillas]

²⁵ Martínez López-Muñoz, José Luis. 2018. El acto administrativo expropiatorio. *Revista de Administración Pública*, 206, 11-35. Doi: <https://doi.org/10.18042/cepc/rap.206.01>

l'organització pròpia de les Comunitats Autònomes: legislació sobre expropiació forçosa; legislació bàsica sobre contractes y concessions administratives i el sistema de responsabilitats de totes les Administracions públiques.” Per tant, la pròpia CE estableix la competència legislativa de la expropiació forçosa a l'Estat. No obstant, segons la doctrina fixada per STC 37/1987 i reiterada posteriorment per la STS de 27 de gener de 2001²⁶, correspon la exclusivitat de l'expropiació a l'Estat en el seu aspecte més garantístic, amb la finalitat d'evitar que en les diferents parts del territori espanyol, s'utilitzin diferents criteris en el moment de la determinació del justu preu, ja que el que busca aquesta norma suprema és que els criteris i sistemes de valoració sigui per tots els interessats per igual. No obstant això, serà sempre així fins que ens topem amb les competències materials de les Comunitat Autònomes (CCAA), les quals sí que podran regular la potestat pública o la manera en que fan servir aquest instrument per dur a terme les finalitats fonamentades amb l'interès públic. Per exemple, la determinació de la *causa expropriandi* o les funcions d'organització dels jurats d'expropiació correspondrà a cada CCAA, no obstant, haurà de ser sempre d'acord amb la legislació vigent estatal. Tot això ho veiem reflectit, per exemple, en l'art. 159.4 del Estatut d'Autonomia de Catalunya²⁷, en el que ens diu que la Generalitat de Catalunya tindrà la competència exclusiva en matèria d'expropiació forçosa en els següents supòsits: “a) *Determinar els supòsits, les causes i les condicions en què les administracions catalanes poden exercir la potestat expropiatòria.* b) *Establir criteris de valoració dels béns expropiats segons la naturalesa i la funció social que hagin de complir aquests béns, d'acord amb la legislació estatal.* c) *Crear i regular un òrgan propi per a la determinació del preu just i fixar-ne el procediment.*”

Tot i això, la legislació estatal que regula específicament l'expropiació forçosa, es la LEF²⁸, la qual se vist desenvolupada per el seu Reglament aprovat pel Decret de 26 d'abril de 1957. Si que es veritat, que tot i tenir aquestes dos lleis reguladores d'aquesta institució, es precis assenyalar que no hi ha una norma estatal que ho reguli tot en un mateix text, si no que en aquest aspecte hi ha, més aviat, una dispersió normativa. Per exemple, també podem trobar disposicions legislatives en el Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova

²⁶ Sentències mencionades a l'obra de Sánchez Morón, Miguel. 2022. Derecho Administrativo. Parte General. 18ª edición. Tecnos. Pp 763. ISBN 978-84-309-8529-6

²⁷ Llei Orgànica 6/2006, de 19 de juny, de reforma del Estatut d'Autonomia de Catalunya

²⁸ Llei de 16 de desembre de 1954 sobre l'expropiació forçosa

el text refós de la Llei del Sol i Rehabilitació urbana (TRLRUR). Per tan en cas de que hi hagi una falta de regulació a la realitat en la que ens trobem haurem de recórrer a la normativa estatal.

ELEMENTS DE L'EXPROPIACIÓ FORÇOSA

- OBJECTE

Entenem per objecte de l'expropiació forçosa aquells béns, dret o interès legítims susceptibles d'expropiació.²⁹ Així ho ha constatat el primer article de la LEF, emanant el següent: *“És objecte de la present Llei l'expropiació forçosa per causa d'utilitat pública o interès social a que es refereix l'art. Trenta dos del Fur dels Espanyols, en la que s'entendrà compresa qualsevol forma de privació singular de la propietat privada o de drets o interessos patrimonials legítims, qualsevol que foren les persones o Entitats que pertanyin, acordada imperativament, ja que impliqui la venda, permuta, cens, arrendament, ocupació temporal o mera cessació del seu exercici”* Més endavant i des d'una basant de caràcter més negativa, en el seu punt segon, ens diu que, quedaran fora de l'àmbit d'aquesta llei, les ventes forçoses regulades per la legislació espacial sobre proveïments, comerç exterior i divises.

Relacionat amb l'art. 1 de la LEF, tenim l'article vuitè, el qual ens diu que, l'objecte expropiat o cosa expropiada, s'haurà d'adquirir sempre lliure de càrregues. Però que el que sí que es podrà serà, conservar-se algun dret real sobre l'objecte, sempre i quan sigui completament compatible amb la nova finalitat que tindrà el bé expropiat. A més, d'un a acord entre l'expropiat i el nou titular del dret.

- CAUSA EXPROPIANDI

La causa expropiandi, la trobem reflectida a l'art 9 de la LEF i per altre banda, també la trobem estipulada en l'article 10 del Decret de 26 d'abril de 1957 pel que s'aprova el Reglament

²⁹ Vlex, Alberto Palomar y Javier Fuentes. *Objeto de expropiación* <https://vlex.es/vid/objeto-expropiacion-427620678>

de la Llei d'Expropiació Forçosa (REF), i podem deduir que és la indicació prèvia de la finalitat que ha de complir el bé o dret expropiat. I com ja s'ha mencionat, es indispensable que per tal de poder iniciar la correcta expropiació es essencial la prèvia declaració d'utilitat pública. No obstant, aquesta delimitació és suficientment integral com per tal d'acollir el gran catàleg de finalitat públiques que poden tenir-se en compte per tal de dur a terme una expropiació forçosa. Per tan podem dir que la concepció de l'art 33.3 de la CE de la *causa expropiandi*, inclou: les expropiacions forçoses en les que la finalitat predetermina el destí dels béns i drets, les expropiacions forçoses en les quals la finalitat admet diferents possibles destins.³⁰

D'acord Xosé Antón Sarmiento Méndez, en el seu article doctrinal "*Expropiación Forzosa, previsiones constitucionales y Comunidades Autónomas*", en les expropiacions legislatives el TC és mostra igual d'exigent en quan a la necessitat de que hi hagi una finalitat d'utilitat pública, però afegeix que és necessari que aquesta finalitat pública vagi acompanyada del fet singular que guarda adequació amb la naturalesa que té la pròpia expropiació legislativa. A més a més, el Tribunal, entén que aquesta *causa expropiandi* en aquesta tipologia d'expropiacions funciona com a criteri de raonabilitat i proporcionalitat.

- SUBJECTES

En relació amb qui participa al voltant de l'activitat de limitació, més en concret en la expropiació forçosa, amb caràcter general, en trobem tres intervinents. Aquests són els següents:

- **Expropiant:** D'acord amb l'art. 2.1 de la LEF, ens diu que l'expropiació forçosa només podrà ser duta a terme per l'Estat, la Província o el Municipi. Per tant, com podem observar, la potestat expropiatòria és una matèria exclusiva de les administracions. A més a més, la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases Locals³¹, en el seu art. 4.2 permet que aquesta potestat la puguin dur a terme les entitats territorials d'àmbit inferior al municipal, comarques, àrees metropolitanes

³⁰ Expropiación Forzosa, previsiones constitucionales y Comunidades Autónomas. Xosé Antón Sarmiento Méndez. Profesor de Derecho Administrativo de la Universidad de Santiago de Compostela.

³¹ Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Ref: BOE-A-1985-5392

i altres entitats locals. Hem de destacar que les entitats instrumentals, per norma general no ostentaran aquesta potestat, només podran exercir-la quan hi hagi un acord per part de les entitats territorials que si que tinguin la potestat per expropiar.

- **Expropiat:** En aquest cas, l'expropiat pot ser qualsevol persona física o jurídica. No obstant, es la persona o entitat que pateix la privació o limitació derivat de la potestat expropiatòria de l'Administració. L'art. 3 REF, diu el següent: "*... el propietari o titular de drets reals i interessos econòmics directes sobre la cosa expropiable, o titular del dret objecte de l'expropiació.* " En relació al concepte de titularitat, el veiem definit amb exactitud al article tercer de la LEF, en el que exposa: "*... l'Administració expropiant considera propietari o titular qui amb aquest caràcter consti en registres públics que produeixin presumpció de titularitat, que només pot ser destruïda judicialment, o si no, qui aparegui amb aquest caràcter en registre fiscal, o, finalment, que ho sigui públicament i notòriament*" . Em de destacar la importància que té l'art. 8 de REF, ja que ens parla del cas en que hi hagin varis titulars del mateix dret afectat, i ens informa de que en cas de que no es posin d'acord amb les quantitats adjudicades a cada un d'ells, l'Administració consignarà la quantitat total a la Caixa General de Dipòsits fins que es resolguin les controvèrsies.
- **Beneficiari:** Entenem per beneficiari, aquell subjecte el qual representa l'interès públic o social, per la causa del qual es realitza la pròpia expropiació (art. 3.1 REF) No obstant, també pot tenir la condició de beneficiari l'Administració expropiant, com passa a les expropiacions més clàssiques translatives de domini per a la execució d'obres o la prestació de serveis públics.³² Per altre banda, l'art. 2 LEF, en el seu apartat segon, exposa que també podran ser altres administracions, entitats diferents. En l'apartat següent, les expropiacions d'interès social, podran ser beneficiaris qualsevol persona natural o jurídica que compleixi amb els requisits

³² SÁNCHEZ MORÓN, Miguel. *Derecho Administrativo: Parte General*. 18ª edición. Tecnos, 2022. pp 766, ISBN 976-84-309-8529-6

establerts per la legislació. A les persones que ostentin aquesta condició hauran de sol·licitar a l'Administració corresponent, la iniciació del expedient expropiatori.

Altrament, a l'art. 5.2 REF hi ha un seguit de facultats i obligacions que han de materialitzar. Com ara: Pagar o consignar la quantitat fixada com a preu just, impulsar el procediment i informar sobre possibles incidències, abonar les indemnitzacions de demora que legalment procedeixin, etc.

Finalment, tal i com exposa Manuel Sánchez Morón al seu manual de Dret Administratiu, Part General, afegeix un quart subjecte que pot participar en les expropiacions però de manera excepcional. Aquest quart subjecte es el **legislador**, amb les seves expropiacions legislatives. Es el legislador el encarregat de determinar l'objecte de la pròpia expropiació, de manera que, per la seva pròpia decisió es produeix el efecte de privació de dret patrimonials privats.³³ Algun exemple que ens exposa el propi M.S. Morón, són les expropiacions d'empreses ferroviàries, per tal de poder crear el que ara coneixem com RENFE, l'any 1954. Malgrat la potestat del legislador de desenvolupar aquesta activitat, posaríem de manifest un problema dogmàtic, la garantia del dret de tutela judicial efectiva. Ja que a diferencia de les expropiacions ordinàries, que es concreten en actes administratius impugnables per qualsevol interessat, la expropiació legislativa, només podrà ser enjudiciada a través de la declaració d'inconstitucionalitat, recurs o qüestió d'inconstitucionalitat, presentat pel TC.³⁴

PROCEDIMENTS EXPROPIATORIS

En atenció a la tipologia de procediments expropiatoris que existeixen avui en dia, haurem de comprendre el que ens emana la pròpia LEF. Aquesta ens exposa la existència d'un procediment de caire general, estipulat en l'article 9 i següents de la llei, a partir del article 59 i següents, ens exposa els procediments especials. Per altre banda, trobem l'expropiació forçosa urgent, coneguda com procediment d'urgència, en l'art. 52 de la LEF. Aquest últim

³³ SÁNCHEZ MORÓN, Miguel. *Derecho Administrativo: Parte General*. 18ª edición. Tecnos, 2022. pp 764-765, ISBN 976-84-309-8529-6

³⁴ SÁNCHEZ MORÓN, Miguel. *Derecho Administrativo: Parte General*. 18ª edición. Tecnos, 2022. pp 765-766, ISBN 976-84-309-8529-6

procediment, el d'urgència, s'utilitza per aquells supòsits en els que resulti impossible, per raons de temps, aconseguir el fi públic concret pels tràmits del procediment expropiatoriis generals.³⁵

PROCEDIMENT GENERAL

El procediment ordinari o general, és aquell el qual l'administració priva a l'expropiat de la propietat privada o dels seus drets d'acord l'establert a la llei. Els passos a seguir per dur a terme aquest procediment, son els següents: En primer lloc, en atenció l'art. 9 de la LEF, s'haurà de declarar la utilitat pública o interès social. Aquesta utilitat pública, s'entendrà implícita amb l'expropiació d'immobles. En els altres casos en què per llei es tingui què declarar genèricament, el seu reconeixement en cada cas concret es durà a terme per acord del Consell de Ministres (Art 10 LEF) o com disposa l'article següent a través de Llei aprovada a les corts. Per altre banda, en referencia als bens mobles, l'utilitat pública serà declarada específicament a través de llei en cada cas concret.

En segon lloc, trobem la fase de la declaració de necessitat d'ocupació, la qual consisteix en la necessitat que presenta l'expropiació dels béns o drets. És a dir, si realment es necessari i resulta indispensable l'expropiació dels bens per tal de satisfer el fi perseguit.³⁶ Això es farà a través del Consell de Ministres, en el que es podrà incloure béns considerats indispensables, per tal de dur a terme possibles ampliacions. D'acord amb l'article 17 LEF, el beneficiari estarà obligat a formular una relació individualitzada, en la que exposi tots els aspectes tant jurídics com materials, dels béns que consideri de necessària expropiació. Una vegada estigui complert l'art. 17, el governador civil, obrirà informació pública durant un període de 15 dies. Qualsevol persona, podrà formular al·legacions, per tal de subsanar defectes en la relació. En cas de què sigui una expropiació realitzada per l'Estat, la relació s'haurà de publicar al BOE.

³⁵ LegalToday. Tarancón Babío, Jesús. 27.06.2016 <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-publico/derecho-administrativo/la-expropiacion-forzosa-urgente-la-tecnica-habitual-en-materia-expropiatoria-2016-06-27/> Consulta Realitzada el 15.04.2024

³⁶ Navas&Cusí. 20.10.2020. *Guía Expropiaciones/Tipos, procedimientos, oposición...* <https://www.navascusi.com/guia-expropiaciones/>

Una vegada fetes les al·legacions, resolrà el governador civil en un període de 20 dies. Haurà de descriure detalladament els béns i els drets afectats per l'expropiació, i haurà de designar nominalment als interessats (Art 20 LEF). Aquest acord, atenent l'article es publicarà d'acord l'article 18 d'aquesta mateixa llei, i serà el tràmit que iniciarà l'expedient expropiatori.

La tercera fase del procediment, consisteix en la determinació del preu just. El qual es determinarà en el moment en què s'hagi declarat la necessitat d'ocupació. Com més endavant, veurem, el justí preu, és la quantitat que rep l'expropiat a canvi del bé o dret expropiat. Per regla general, ambdues parts s'intentaran posar d'acord, no obstant, en cas de que hagi finalitzat el tràmit de la declaració de necessitat i no hi hagi un acord entre les parts, l'interessat presentarà a l'administració la valoració del bé que estimi pertinent. Si finalment, no hi ha cap acord, serà el Jurat Provincial d'Expropiacions, l'encarregat de decidir.³⁷ No obstant, tot el què envolta el justí preu i els seus criteris de valoració seran analitzats amb profunditat més endavant. I finalment, tenim la fase del pagament i l'ocupació. De conformitat amb l'article 48 de la LEF, el pagament del preu just haurà de ser efectuat amb un termini màxim de 6 mesos. Aquest pagament, estarà excent de qualsevol tipologia de carrega impositiva. No obstant, en cas de que l'interessat es trobi en un litigi amb la pròpia administració, el justí preu serà consignat a al Caixa General de Dipòsits.

PROCEDIMENT D'URGÈNCIA

El procediment d'urgència, com bé s'ha mencionat amb anterioritat està regulat a l'art. 52 de la LEF. Serà de caràcter excepcional, i només es podrà dur a terme a través del Consell de Ministres. *“Excepcionalmente y mediante acuerdo del Consejo de Ministros, podrá declararse urgente la ocupación de los bienes afectados por la expropiación a que dé lugar la realización de una obra o finalidad determinada.”* L'expedient que arribi al Consell de Ministres, haurà de figurar necessàriament la retenció de crèdit, amb càrrec a l'exercici en què es prevegi la conclusió de l'expedient expropiatori i la realització efectiva del pagament, per l'import que

³⁷ Navas&Cusí. 20.10.2020. *Guía Expropiaciones/Tipos, procedimientos, oposición...* <https://www.navascusi.com/guia-expropiaciones/>

ascendiria el preu just calculat d'acord a les disposicions legals. Aquesta declaració donarà dret a la ocupació immediata. No obstant, s'haurà de notificar als interessats segons el que disposa els arts. 3 i 4 de la llei, el dia i hora en què es durà a terme s'aixecarà l'acta prèvia a l'ocupació. El termini mínim es de 8 dies abans, i a través de cèdula. A més a més, es publicarà per edictes al BOE i en el Butlletí Oficial de la província. Arribats el dia, serà el representant de l'administració, l'alcalde i un perit, els que es reuniran amb els propietaris i demés interessats per aixecar acte d'ocupació, en el què deixaran constància del bé expropiat, així com de totes les manifestacions que siguin necessàries per a la correcta valoració dels perjudicis d'ocupació. Una vegada, s'hagi realitzat l'acte d'ocupació, aquesta serà traslladada a l'administració que serà l'encarregada per formular els fulls d'apreujament previs a l'ocupació. Tal i com ens emana l'article, *“El depósito equivaldrá a la capitalización, al interés legal del líquido imponible, declarado con dos años de antelación, aumentado en un veinte por ciento en el caso de propiedades amillaradas. En la riqueza catastrada el importe del depósito habrá de ser equivalente a la cantidad obtenida capitalizando al interés legal o líquido imponible o la renta líquida, según se trate de fincas urbanas o rústicas, respectivamente.”* En el moment del pagament del preu just, es farà efectiva la liquidació efectiva d'interessos, no obstant, primer es durà a terme l'ocupació. Això farà que l'administració satisfaci econòmicament de tots els perjudicis originats de l'ocupació, tals com mudances. Finalment, una vegada efectuada l'ocupació, es durà a terme el pagament del preu just.

S'ha de tenir en compte la recent jurisprudència al respecte en la qual en la STS 1078/2018, de 26 de juny de 2018 ³⁸, resol el problema relacionat amb, si la obertura del tràmit d'informació pública suposava la implícita declaració de necessitat d'ocupació. En aquesta finalment, s'afirma que el tràmit d'informació pública posterior a l'aprovació del projecte, implícitament acompanya la declaració de necessitat d'ocupació.

PROCEDIMENTS ESPECIALS

La LEF, en el seu Títol tercer regula vuit procediments especials, aquests són: 1. De l'expropiació per zones o grups de béns, 2. De la expropiació per incompliment de la funció

³⁸ Sentència del Tribunal Suprem. Sala de lo Contencios-Administratiu. Secció 5ª. 1078/2018, de 26 de juny, 2018.

social de la propietat, 3. De la expropiació de bens de valor artístics, històric i arqueològic, 4. De l'expropiació per Entitats Locals o per raons d'urbanisme, 5. De l'expropiació que dongui lloc a trasllats de poblacions, 6. De les expropiacions per causes de colonització o obres públiques, 7. De les expropiacions en matèria de propietat industrial i finalment, en vuitè lloc, de les expropiacions per raons de defensa nacional i seguretat de l'Estat. La seva peculiaritat s'estableix sobre la base de diversos criteris o factors tals com l'objecte expropiat, el propietari, els efectes de l'expropiació, la causa determinat d'aquesta o per raó dels eu contingut.

CONCEPTE I NATURALES

Quan parlem del preu just conegut com, *justi preu*, ens referim a aquella indemnització que el beneficiari de l'expropiació ha de pagar al expropiat³⁹. Concretament, l'autora Fuertes López, defineix el concepte de la següent manera “ *la quantitat que representa l'equivalent del valor dels bens expropiats, valors que de manera predominant s'obtenen amb referència al preu de mercat, és dir, un valor venal, però també ha de representar el valor que té el bé en el patrimoni del expropiat, el valor d'utilitat o valor de substitució*”⁴⁰

A més a més, en la STC 166/1986 de 19 de desembre, en el seu fonament jurídic tretze, postula que la indemnització ha de correspondre amb el valor econòmic del bé o del dret expropiat, i que entre aquest i la indemnització hi ha d'haver un equilibri proporcional, per tal de que el legislador pugui fixar diferents modalitats de valoració, atenent a la naturalesa de cada bé o dret expropiat.

“*El justiprecio de la expropiación forzosa. Estudio de su valoración y pago, con especial consideración de las expropiaciones urbanísticas*” escrit per Francisco García Gómez de Mercado, es defineix el justipreu des de dos perspectives diferents. La primera relativa a la qualificació jurídica del justipreu com a concepte jurídic indeterminat; i la segona relativa en la matèria en que es convertirà el justipreu, que ja podem avançar que majoritàriament serà sempre en diners, no obstant, veurem certs casos en els quals es podrà traduir en algun pagament en espècies.

CONCEPTE JURÍDIC INDETERMINAT

³⁹ Conceptos Jurídicos. 22.11. 2019. *Justiprecio en España: concepto y cálculo*. conceptosjuridicos.com. <https://www.conceptosjuridicos.com/justiprecio/>.

⁴⁰ Mercedes Fuertes López, “*La indemnización expropiatoria o justiprecio*”, en “*Comentarios a la Ley de Expropiación Forzosa*”, dirigido por Francisco Sosa Wagner, Editorial Aranzadi, Cizur Menor 2003.

Abans de posar el focus en el justí preu, haurem de fer una breu definició del que és un concepte jurídic indeterminat.

Aquest, és aquell “concepte jurídic que no delimita amb precisió al seu abast, de manera que l’AP ha de decidir la solució justa en cada cas aplicant l dret però sense tenir llibertat interpretativa”⁴¹

En el cas que se’ns presenta i tal i com exposa la Sentència de 28 d’abril de 1964⁴², el Jurat d’Expropiació, que és el organisme encarregat d’aplicar el concepte indeterminat del preu just a uns determinats bens expropiats, no pot exercir de cap de les maneres la discrecionalitat, sent totalment limitats alhora de prendre decisions, ja que ho haurà de valorar tenint en compte el valor real i veritable.

De la mateixa manera així ho recull la STS de 25 de gener de 1972, citada en l’obra de Francisco García Gómez de Mercado, en la que textualment s’exposa *“la determinació d’aquest concepte de justí preu no es discrecional, ni l’activitat administrativa que el senyala pertany a la esfera de lo discrecional, sinó que la fixació del valor correspon a un dels conceptes que la doctrina coneix com -concepte jurídic indeterminat- o normes en blanc, per tan, el legislador autoritza ... a la administració per la seva adjectivació en cada cas. ”*

EL JUST PREU EN DINERS I EN ESPECIES

Majoritàriament, el justí preu és satisfet a través dels diners. No obstant, l’art. 217 de la Llei del Sòl (LS) de 1992, establia que en les expropiacions no motivades per el incompliment dels deures urbanístics, l’AP podria satisfer el preu just a través de l’adjudicació de terrenys equivalents situats en la mateixa àrea de repartiment que els expropiats. I si fos el cas, per conveni es podrien adjudicar terrenys fora d’aquesta àrea.

⁴¹ Centre de terminologia. Consulta: 02.04.2024. TERMCAT. <https://www.termcat.cat/es/diccionaris-en-linia/169/fitxa/MTk0NDI2OA%3D%3D>

⁴² Citada per Manzedo Mateos, José Antonio, “Expropiaciones urbanísticas” Revista de Administración Pública, núm 60. Septiembre-diciembre 1969, pág 94.

REGULACIÓ

En el moment en què posem atenció a la regulació del preu just, hem de tenir en compte un element molt important i és que, la gran majoria d'expropiacions que es duen a terme són aquelles derivades de plans d'ordenació urbana o motivades per l'incompliment dels deures urbanístics.⁴³ És per aquest mateix motiu que encara que el justí preu el trobem regulat a partir de l'article 24 de la LEF i al seu Reglament, de 26 d'abril de 1957 (REF), també es podrà trobar regulat en altres legislacions de caire urbanístiques.

La referida legislació urbanística, és evident que pot ser autonòmica, degut a que les CCAA han assumit, través de diferents estatuts, competències en matèria d'urbanisme, ja sigui supletòriament o a títol de legislació d'aplicació directe, com precisament veurem que passa amb la determinació del justí preu.

Hem de tenir en compte que la Llei sobre el règim del Sòl i Valoracions, de 13 d'abril de 1998 (LVS), actualment refosa i, per tant, el TRLSR, va ser fruit d'una llarga controvèrsia. Degut a que sentències com ara la STC 61/1997 de 20 de març, va declarar la inconstitucionalitat parcial del Text Refós de la Llei del Sol (TRLS), aprovat pel Reial Decret Legislatiu de 26 de juny de 1992. Una vegada, es va tenir la nova llei aprovada, es va voler confirmar la seva constitucionalitat. Així es va fer. La STC 164/2001, de 11 de juny, la va declarar constitucional, excepte l'art. 16.1 i el 38.⁴⁴

No obstant, quan aquestes expropiacions no tenen aquest caràcter urbanístic, si no que són ordinàries, com bé s'ha exposat amb anterioritat, l'encarregada de regular el justí preu serà la LEF i el REF. També s'haurà de tenir en compte disposicions generals com ara la Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu comú, de 26 de novembre de 1992, i per regular el possible recurs, ens haurem de fixar en la Llei de Jurisdicció Contenciosa-Administrativa, de 13 de juliol de 1998.

⁴³ GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO, FRANCISCO. El justiprecio de la expropiación forzosa. Estudio de su valoración y pago, con especial consideración de las expropiaciones urbanísticas. 6ª edición. Editorial Comares, 2005. Pàg. 7. ISBN 84-8444946-7

⁴⁴ GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO, FRANCISCO. El justiprecio de la expropiación forzosa. Estudio de su valoración y pago, con especial consideración de las expropiaciones urbanísticas. 6ª edición. Editorial Comares, 2005. Pàg. 8 i 9. ISBN 84-8444946-7

DETERMINACIÓ DEL PREU JUST

Hem de tenir en compte que l'expedient d'expropiació tindrà el seu inici amb l'acord de necessitat d'ocupació, en atenció l'art. 21.1 de la LEF. No obstant, aquesta determinació del preu just, d'acord amb l'art.25 de la LEF, "*Una vez firme el acuerdo por el que se declara la necesidad de ocupación de bienes o adquisición de derechos expropiables, se procederá a determinar su justo precio.*" Per tant, una vegada l'acord sigui ferm, és quan es durà a terme la determinació. Al mateix temps, es durà a terme la taxació dels béns i drets ha expropiar i es tindran en compte el valor dels béns i/o drets expropiables, en aquest moment d'inici del expedient. D'aquesta també ho el TS en la seva sentència de 30 de juny de 2009 (recurs 7159/2005), mencionada en el F.J. 6 de la STS 1617/2016, de 4 de juliol de 2016.

Una vegada s'hagi iniciat l'expedient d'expropiació, entraran en joc ambdues parts que formen part de l'expropiació, tan l'expropiat com els interessats. Això farà que la determinació del preu just es pugui arribar de dos maneres diferents; la primera es a través d'una negociació i la segona, és a través del Jurat d'Expropiació.

La primera opció per la correcte determinació, com bé hem dit, és la de negociació, que d'acord l'art. 24 de la LEF, serà de especial obligatorietat intentar arribar a acord, entre la persona expropiada i la persona expropiant. En aquest últim cas, hi ha la possibilitat que sigui el subjecte beneficiari de l'expropiació. En cas de que no es pugui arribar a un mutu acord, entrarà en joc l'art. 26 de la llei ja mencionada, el qual postula que s'haurà de tramitar a través d'una peça separada de l'expedient. Serà la persona expropiada la que haurà de presentar el full d'apreuament, en un termini de 20 dies, des del dia següent en que la pròpia administració realitzi el requeriment per dur-lo a terme (Art 29.1 LEF). En aquest full, l'expropiat, haurà de determinar el preu que consideri just i correcte fonamenta-t'ho amb totes aquelles al·legacions que cregui pertinents. Tan es així que pot estar avalat per un perit.

Una vegada presentat el full d'apreuament, l'Administració, en un termini de 20 dies, haurà d'acceptar o denegar la valoració. En cas d'acceptació, es donarà per conclòs el expedient. De lo contrari, l'Administració presentarà el seu propi full d'apreuament. En cas d'acceptació, aquí

es donarà per acabat l'expedient, no obstant, si no es així, s'obrirà la nova fase, en la qual passarà al Jurat d'Expropiació Provincial que correspongui.

Aquest, haurà de fer un estudi dels fulls presentat per ambdues parts, i decidirà executòriament el preu just que correspongui als bens o drets objecte d'expropiació. Resolució que posteriorment serà notificada a l'Administració. Es d'important menció, que contra aquesta resolució del Jurat d'Expropiació Provincial, només té cabuda la interposició del recurs contenciós-administratiu.

JURAT D'EXPROPIACIÓ

El Jurat de l'expropiació, ha sigut una de les novetats més importants que apareixen a la LEF. Aquesta ens diu el següent: *“vienen a ser órganos en los que se componen las dos funciones, pericial y judicial, escindidas en el sistema actual, pero que reúnen, además, las ventajas que proporciona la permanencia y especialización en la función, la colegiación (que permite llevar a su seno los intereses contrapuestos) y la preparación, al mismo tiempo en los aspectos material y jurídico, de la cuestión a decidir.”* Per tant, serà aquell òrgan de naturalesa administrativa, sense personalitat jurídica i amb independència jeràrquica, que operarà en el moment en el que, entre l'expropiat i l'administració expropiant no es posin d'acord amb la indemnització. Al no haver la compensació per mutu acord, haurà de ser aquest òrgan arbitral el que fixi el justí preu.

El jurat d'expropiació serà un òrgan provincial, que estarà format per diversos membres; en primer lloc, tenim el president que haurà de ser el Magistrat en actiu que designi el President de l'audiència provincial en la que ens trobem i en segon lloc tindrem quatre vocals. Aquests seran: un d'ells haurà de ser Advocat de l'Estat de la respectiva Delegació d'Hisenda, a més a més hi haurà dos funcionaris tècnics designats per la Delegació d'Hisenda de la província (seran nomenats depenen del bé a expropiar), en cas de que sigui necessari per raons de matèria, serà necessari un representant de la Camara Agrària Provincial, un Notari de lliure designació pel Degà del Col·legi Notarial Corresponen i finalment un interventor territorial de la província (Art. 32 LEF). En cas de que la composició d'un Jurat Provincial, no fos la correcte, tal i com

diu la STS de 14 de juny de 2009 (Recurs 5907/2007), només es determinarà la invalidesa del acord adoptat en cas de que produeixi indefensió a alguna de las parts. Per altre banda, la STS de data 28/11/2012 en resolució del Recurs núm. 6761/2009, exposava que la composició del Jurat Provincial d'Expropiació Forçosa, en cas de que els seus vocals no tinguessin la titulació exigible, recollida en l'art. 32.1 de LEF, no era motiu per declarar la nul·litat de ple dret d'aquell expedient, ja que d'acord amb la sentència d'aquest mateix tribunal, que data de 15/06/2010 en la resolució del Recurs núm. 2675/2006, es declarava que la finalitat "aquest precepte (ja mencionat anteriorment) es perseguia la finalitat de garantir que els membres del Jurat tenien els suficients coneixements en relació amb la naturalesa dels béns expropiats. No obstant, la STS, de 9 de març de 2009 (recurs 7223/2005) menciona que els acords adoptats no són susceptibles de suspensió degut a que són decisions que s'extingeixen amb la seva pròpia funció taxadora.

Com bé hem pogut avançar amb anterioritat, la competència dels Jurats Provincials d'Expropiació la seva principal funció o competència es la mera determinació del justí preu, no obstant, tal i com diu l'art. 34 de la LEF *“El Jurado de Expropiación, a la vista de las hojas de precio formuladas por los propietarios y por la Administración, decidirá ejecutoriamente sobre el justo precio que corresponda a los bienes o derechos objeto de la expropiación”*

No obstant, només podrà entrar en joc quan les parts que es volen posar d'acord, no arribin aquest.

Això sí, d'acord l'art. 35 de la LEF, disposa que totes aquelles decisions que es preguin hauran de ser sempre degudament motivades i raonades en relació els criteris de valoració seguits pel Jurat. El TS, ha mencionat en nombroses ocasions⁴⁵, que la motivació no ha de perquè ser molt abundant, sinó que pot ser breu i concisa, sempre hi quan sigui racional i suficient per tal de que l'interessat pugui conèixer les raons que han fet que el tribunal decidís una cosa i no l'altre. Així com ho menciona també, la STS de data de 17/12/2012 en resolució del recurs 1502/2010 exposant que, atenent la naturalesa de l'art. 35 de la LEF, però que no és exigible una exhaustiva expressió de tots els elements que s'han tingut en compte, sinó que amb la simple menció dels criteris aplicats i els factors que s'han valorat, ja esta més que motivat.

⁴⁵ Sentència del Tribunal Suprem Sala 3ª, secció 6ª, de 2 de març de 2009 (Recurs 6753/2005)

CRITERIS DE VALORACIÓ

Per tal d'introduir els criteris valoratius per poder arribar a un preu just, és molt convenien veure el que exposa la STS 20 de gener de 1978, en l'obra de Francisco García Gómez de Mercado "El justiprecio de la expropiación forzosa", aquesta sentència el que exposa és que la finalitat d'aquests criteris, que veurem a continuació, és la fixació del valor econòmic del bé expropiat, amb la major rapidesa i eficàcia per tal de que l'expropiat sigui proveït amb els diners suficients per a la seva adequada substitució.

A través de la LRSV⁴⁶, podíem veure que el sòl es valoraria segons la seva classe i situació, vinculant així la valoració i la classificació urbanística (Art 25 Llei 6/1998, de 13 d'abril). No obstant, apareixia una excepció en el moment que, tots aquells sòls no urbanitzables destinats a sistemes generals, serien classificats com a urbanitzables, quan les infraestructures resultants de l'expropiació fossin per "crear ciutat" Amb la finalitat de què les persones propietaries de sòls no urbanitzables, en cas de ser expropiades, resultessin perjudicades enfront d'altres persones no expropiades.⁴⁷

Actualment aquesta concepció ha canviat per complet, gràcies l'aprovació del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el TRLSR⁴⁸, que ve precedida per el què disposa l'art. primer apartat h) de la Llei 20/2014, de 29 d'octubre, que conjuntament amb els arts. 82 i següents de la CE, ha permès harmonitzar la Llei del Sòl, aprovada per RD Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, els arts. del 1 al 19, les disposicions addicionals de la primera a la quarta, les disposicions transitòries primera i segona i les disposicions finals onzena i catorzena, a demés de les disposicions finals dinovena i vintena, així com la disposició derogatòria, de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbana. Ara, i un cop realitzada aquesta reforma, d'acord amb l'article 35.2 del TRLS, la valoració del sòl parteix de la situació bàsica dels terrenys i amb completa independència de la causa de valoració i instrument legal que ho motivi; "2. *El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos*

⁴⁶ Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre el règim del sol y valoracions. BOE-A- 1998-8788

⁴⁷ Jové Hernández, Víctor. 2015. Expropiació Forçosa: El Preu Just. Treball de fi de grau. Universitat Rovira i Virgili.

⁴⁸ Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana. BOE-A-2015-11723

siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.” De moment l’art. 36 de la LEF, s’ha mantingut en vigor, degut a què, a diferència de la Llei 6/1998, aquest ens diu que *“las taxaciones s’efectuaran d’acord amb el valor dels bens o drets expropiats en el moment temporal en que es doni l’inici del expedient del preu just, sense tenir en compte les plusvàlues que siguin conseqüència directe del plano o projecte d’obres que donin lloc a l’expropiació i les previsibles al futur.*” Així doncs, el que es pretén amb aquest article és que es valori el bé o dret d’acord amb la seva realitat en el moment d’iniciar-se l’expedient i no donant un valor basat amb la subjectivitat del futur.

Una vegada feta aquesta pinzellada dels criteris valoratius, haurem d’aprofundir en el que exposa l’Orde ECO/805/2003, de 27 de març, sobre les normes de valoració de béns immobles i determinats drets per certes finalitats financeres⁴⁹, així com els arts. compresos entre el 34 i 41 del RD 7/2015 pel que s’aprova el TRLSR. A més a més aquí a Catalunya, ens haurem de fixar també amb el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d’agost, pel que s’aprova el text refós de la Llei d’Urbanisme, legislació en la que en el seu art. 115.1 ens diu que la *"valoració del sòl i la dels altres béns i drets que l’administració hagi d’expropiar, s’han d’ajustar al que estableixi la legislació aplicable en matèria de sòl"* Per tan, obrin camí per a l’aplicació del TRLSR.

En relació als criteris valoratius per la correcta **valoració dels sòls rurals**, ho trobem regulat en l’art 36 de TRLSR. Aquest ens exposa que els terrenys es taxaran a través de la capitalització de la renda anual real o potencial, (quina sigui superior) de l’explotació segons en quin moment s’hagi de fer la valoració. La renda potencial, serà calculada d’acord amb el rendiment d’ús que li sigui atribuït als terrenys en atenció a la legislació aplicable. En els ingressos s’inclouran les subvencions que s’ortiguin als cultius, però es restaran els costos necessaris per a l’explotació.

⁴⁹ Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles i determinats dret per certes finalitats financeres. BOE-A-2003-7253

No obstant, el valor d'aquests càlculs podrà ser modificat a l'alça atenent factors basats en l'objectivitat, com ara, la localització, on s'analitzarà l'accessibilitat a nuclis urbans o a centres d'activitat econòmica així com la ubicació en cas d'estar en un entorn de singular valor ambiental o paisatgístic.

S'ha de tenir en compte l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i determinats dret per certes finalitats financeres. La qual entre els arts. 17 i 19, ens explica allò relatiu al cost de reposició, amb relació a l'art. 36.2 quan ens diu que *“les edificacions, construccions i instal·lació, quan s'hagin de valorar amb independència del sol, es taxaran pel mètode de cost de reposició segons l'estat i antiguitat en el moment en que s'hagi de fer la referida valoració.* ” Aquest cost de reposició, es calcularà mitjançant la suma de:

- Valor de terreny/edificació
- Cost d'edificabilitat o obres de rehabilitació
- Despeses necessàries per realitzar el reemplaçament

Les xifres que surtin de la suma d'aquests tres ítems, serà el que s'anomena valor reemplaçament brut (VRB), que quan li restem la depreciació física i funcional de l'edifici acabat, ens apareixerà el valor de reemplaçament net (Art. 19 Ordre ECO/805/2003)

→ La depreciació física es calcula per tres procediments completament diferents:

- Atenent la vida útil i residual estimades correctament pel taxador.
- A través de la tècnica amortització lineal: En la qual s'haurà de multiplicar el VRB pel coeficient que resulti de la divisió de la antiguitat del immoble entre la seva vida útil.
- Sumant els costos i despeses necessàries per transformar el edifici actual en un nou de característiques similars.

Finalment, la depreciació funcional es calcula com el valor dels costos i despeses necessàries per adaptar l'edifici als usos als quals haurà de tenir.

En segon lloc, en relació als criteris de **valoració dels sòls urbanitzables**, l'art 37, ens exposa dues situacions ben diferenciades. En relació amb els sòls no edificats, que l'edificació estigui en curs, siguin il·legals o en ruïna, la valoració es basarà amb els usos i edificabilitat que per ordenació urbanística els hi hagi tocat. No obstant, en cas de que els terrenys no tinguin assignada edificabilitat o ús privat per a la ordenació urbanística, s'atribuirà l'edificabilitat mitja i el us majoritari en aquell àmbit espacial.

En relació amb el sòls edificats o en curs d'edificació (Art 37.2) la valoració es determinarà per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació legal a través del mètode de comparació, mètode que es troba regulat en l'ordre ECO/805/200, entre els arts. 21 i 23. O bé es podrà fer a través de lo establert només sobre el sòl i calculat a través del mètode residual, regulat del art. 34 al 42 de l'ordre ECO/805/200, sense tenir en compte l'edificació existent o la ja realitzada.

En cas de fer-ho per el mètode residual estàtic, la formula per el càlcul serà la següent:

$$F = VM \cdot (1 - b) - \sum Ci$$

F = Valor del terreny, **VM** = Valor del immoble, **b** = Benefici del promotor, **Ci** = Cada un dels pagaments necessaris considerats.

D'acord l'art.16 ECO, referencia a l'aplicabilitat i el procediment, ens exposa que quan es posin en joc aquests mètodes, és a dir, quan s'apliquin, per a l'obtenció d'un valor raonable per tal de poder indemnitzar al expropiat, es deixaran de banda tots aquells elements de caire especulatiu. No obstant, en cas de que no fos possible la utilització d'un d'aquests mètodes per tal de fer el càlcul, l'art. 43.4 ECO, ens diu que "... es podrà calcular el valor corresponen utilitzant un procediment admès a la pràctica professional per aquest fi." No obstant s'afegeix que aquest procediment haurà d'estar explicat amb tot detall en el informe.

CONCLUSIONS

Al inici d'aquest treball, la principal qüestió suscitada i la detonant per la realització d'aquest estudi, necessitava d'un anàlisi complet del que envoltava realment la qüestió plantejada, *“quan parlem d'expropiació forçosa habitualment només se'ns apareix al cap el dret administratiu, però es realment així?”*

Tot va començar fonamentalment, amb els coneixements adquirits al grau, durant el transcurs d'aquests quatre anys, els quals principalment em varen servir per començar a traçar una línia de treball, o al menys un punt d'inici per començar a trenar el que necessitava per poder resoldre de forma completa la qüestió. Uns coneixements que no només provenien del Dret Administratiu, sinó que a mesura que anava avançant l'anàlisi anava descobrint que molts altres coneixements adquirits en altres àrees del dret, també hi tenien cabuda i ajudaven a relacionar i entendre molt millor el que volia transmetre. Tanmateix, i atenent a la extensió i de la temàtica escollida, el gran suport jurisprudencial i doctrinal ha estat clau per poder crear un esquema clar, així com la gran varietat de legislació que esta directament relacionada per tal de poder regular el que ens ha ocupat durant l'extensió del treball.

A més a més, de poder respondre la pregunta o hipòtesi plantejada al inici, durant la investigació, han anat sorgint nous aspectes, que han resultat molt interessants com ha objecte d'estudi.

És evident, que no podíem començar l'explicació de l'il·lustre institució de l'Expropiació Forçosa, sense fer unes pinzellades del dret de la propietat, ja que com hem vist durant l'escrit són els cimens que la subjecten o si més no, un dels motius pel qual existeix. Un dret que aparentment sembla inviolable, un dret històric, un dret el qual ha sigut un dels motors principals per tal de poder avançar i evolucionar com ha societat i un element essencial dins del sistema econòmic. Al començar amb el Dret de la Propietat, ja te'n adones que, els diferents branques del dret no van per lliure, i que sempre hi hauran punts en les que es trobaran, els quals es podran lligar i relacionar amb altres aspectes legals.

En l'inici del treball, ja ens topàvem amb la carta magna, fet que ocasionava la incisió amb el Dret Constitucional, degut a que el Dret de la Propietat (com a cimentació de l'expropiació) és on es regula principalment. En aquest punt, una de les coses que més em va cridar l'atenció i, segons el meu punt de vista, bastant rellevant, es la visió dividida que hi ha amb la controvèrsia de si el dret de la propietat es o no un dret fonamental. Ja que, principalment aquesta controvèrsia la regula i recull la pròpia CE, en el moment en que no inclou el dret de la propietat en la secció primera del capítol II, referent als drets fonamentals, però si que l'inclou a la secció segona referent als drets i deures dels ciutadans. Per altre banda, com hem pogut veure en el treball, el TS a reiterat que el dret de la propietat no és fonamental, per les raons que ja hem vist. Però que segons l'expresident del TC, Pedro Cruz Villalón, constitueix un dret constitucional.

En segon lloc i seguint la línia del dret constitucional, hem pogut veure que la principal limitació del dret mencionat, recau sobre la qüestió de la "funció social". Aquest fet, ja el veiem des de la època romana, i que ha portat a relacionar aquesta funció social amb el filòsof Jeremy Bentham i el seu imperatiu categòric "la major felicitat pel major nombre de persones", en la qual hem vist que l'expropiació de la propietat privada només podrà ser motivada a causa de que existeix un interès social o d'utilitat pública. Seguint la corrent de l'utilitarisme, John Stuart Mill, estaria completament d'acord amb l'expropiació ja que la seva concepció de que les accions que tendeixen a promoure la felicitat son les accions correctes, clar si pensem en que una expropiació forçosa es donarà per un interès social, conseqüentment podem pensar que es per un bé comú i per tan lligar-ho amb la felicitat de la gran majoria de subjectes.

Per altre banda, serà el Dret Civil, el Dret Administratiu, així com el Dret Urbanístic també hem vist que tenen alguna cosa a dir. En aquest cas, quan diem que el dret civil també hi juga és perquè la propietat forma part dels drets reals, regulats en el CC i el CCCAT, i en aquest últim, en el seu llibre cinquè (drets reals), regula el dret de la propietat, així com en el seu article 541-2 CCCAT, i completament lligat amb la disposició segona i tercera de la CE, es troba regulada la funció social. A més a més, aquesta funció social, anirà íntimament relacionada amb el dret urbanístic, ja que si t'expropien, es requisit essencial que sigui a canvi d'una indemnització justa i real. Aquesta, anomenada preu just, com hem pogut analitzar serà calculat a través d'uns criteris que els trobarem regulats a la normativa urbanística, en tan que es el TRLS i l'ordre ECO/805/2003, ens exposen els criteris de valoració que té l'administració

per du a terme el càlcul correcte de la indemnització. Uns criteris que tenen per finalitat trobar el valor real de la finca, els quals només tenen en compte factors totalment objectius, però que alhora resulta, tal i com diu bé el responsable d'expropiacions "d'El Defensor de la teva vivenda" Manuel Galdón, que encara que els criteris de valoració busquin el valor real del bé expropiat, això s'allunya per complet de la realitat econòmica del expropiat, ja que en el cas de que vulgui comprar un terreny a la mateixa zona, haurà de pagar el valor de mercat i no el real, produint així, un perjudici.⁵⁰ I en quart lloc i com era d'esperar, tenim el dret administratiu que com bé hem pogut conèixer al llarg del grau, es aquella branca del dret que regula les AP, i les relacions jurídiques d'aquesta amb l'administrat. Això fa que, la principal regulació de procediment expropiatori ens vingui determinat per el Dret Administratiu, degut a que una de les dues parts d'aquest procediment serà l'AP.

Per altre banda, i un element que m'ha cridat molt l'atenció i sota el meu punt de vista bastant important, es que tal i com he comentat amb anterioritat, i veient que l'AP no te en compte la possible situació futura del bé expropiat, pot ocasionar un perjudici quantitativament major, que la possible indemnització que se li pugui pagar al subjecte expropiat, i com bé hem vist això es degut a que els criteris de valoració són si més no, reals en el moment de la expropiació, fent que hi hagi una possible gran diferencia amb el valor de mercat. Això ocasionarà que el expropiat en cas de voler adquirir un bé de les mateixes característiques hagi de pagar un preu superior al que li ha sigut indemnitzat i per tan, causant danys i perjudicis al patrimoni de l'expropiat. Per tant, hauria de ser importantíssim trobar alternatives per tal de poder assegurar una compensació que realment fos justa i equitativa per totes les parts involucrades.

Personalment hi després d'haver fet l'estudi de la situació en la que es troba Espanya en referencia a l'Expropiació Forçosa, la millor opció seria considerar l'opció de l'entrega d'una indemnització en especies en comptes d'una indemnització dinerària. Però, aquesta indemnització en especies en que es traduiria? Simplement, en comptes de donar una quantitat dinerària per tal de poder satisfer el perjudici causat, seria justa l'entrega d'un bé amb iguals característiques que l'expropiat.

⁵⁰ Cinco Días. Manuel Galdón. Indemnizaciones injustas, la otra cara de las expropiaciones. 2023. Consulta Realizada 30.04.2024 <https://cincodias.elpais.com/opinion/2023-06-16/indemnizaciones-injustas-la-otra-cara-de-las-expropiaciones.html#>

Si que es veritat, que pot ser en el moment en que ens doni l'expropiació no hi hagi disponible un bé d'iguals característiques, llavors hauria d'entrar en joc el valor de mercat i no el real. S'hauria de fer un estudi dels valors de mercat que posseeixen béns similars, per tal de poder arribar a un concents d'ambdues parts. Això farà que es pugui garantir una compensació més adequada en aquells casos en el que el valor real calculat a través dels criteris establerts per l'Ordenament Jurídic no correspon amb el valor de mercat i amb la realitat socio-econòmica que hi hagi en el moment d'expropiar. Ocasionant una reducció de les discrepàncies que sorgeixen en els procediments actuals, en els quals moltes vegades es precisa la intervenció dels Jurats Provincials d'Expropiacions per tal de donar una solució a la controvèrsia, degut a que no hi hauria la diferencia del valor real amb el valor de mercat.

Aquesta visió simplificada faria que s'agilitzés de forma molt significativa el procés d'expropiació, eliminant tràmits burocràtics així com provocant la reducció dels costos associats a l'activitat del Jurat. Alçant així, els principis d'eficàcia i d'eficiència, exposats tan en l'art. 103.1 de la CE i en l'art. 3.1 de la LRJSP, en referència als principis regidors de l'activitat administrativa.

BIBLIOGRAFIA

LEGISLACIÓ

- Constitució Espanyola. BOE núm. 311, de 29/12/1978. Ref: BOE-A-1978-31229
- Real Decret de 24 de juny de 1889 per el que es pública el Codi Civil. BOE núm 206, 25/07/1889. Ref: BOE-A-1889-4763
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals. BOE. Núm 148, de 22/06/2006. Ref: BOE-A-2006-11130
- Llei de 16 de desembre de 1954 sobre l'expropiació forçosa. BOE núm 351, de 17/12/1954. Ref: BOE-A-1954-1531
- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana. BOE núm 261, de 31/10/2015. Ref: BOE-A-2015-11723
- Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per certes finalitats financeres. BOE núm 85, de 09/04/2003. Ref: BOE-A-2003-7253
- Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions. BOE núm 89, de 14/04/1998. Ref: BOE-A-1998-8788
- Llei 9/2005, de 7 de juliol, del Jurat d'expropiació de Catalunya. DOGC
- Decret 120/2009, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament del Jurat d'Expropiació de Catalunya. DOGC
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim jurídic del Sector Públic. BOE núm 236, de 02/10/2015. Ref: BOE-A-2015-10566
- Llei 12/1983, de 14 d'octubre, del Procés Autòmic. BOE núm 247, de 15/10/1983. Ref: BOE-A- 1983-27280
- Llei 7/1985, de 2 abril, Reguladora de les Bases del Règim Local. BOE núm 80, de 03/04/1985. Ref: BOE-A-1985-5392

MONOGRAFIES

- Cano Campos, Tomás. (2009) *Lecciones y materiales para el estudio del Derecho Administrativo. La actividad de las Administraciones Públicas*. Ed. Iustel, s.d. ISBN: 978-84-9890-063-7
- Eduardo García de ENTERRÍA, Tomás-Ramón FERNÁNDEZ. s.d. *Curso de Derecho Administrativo II*. 15ª edició. Vol. II. Ed. Thomson Reuters Civitas.
- GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO, FRANCISCO. El justiprecio de la expropiación forzosa. Estudio de su valoración y pago, con especial consideración de las expropiaciones urbanísticas. 6ª edición. Editorial Comares, 2005. Pàg. 8 i 9. ISBN 84-8444946-7
- López Y López, Á. M. 03/2018. *La disciplina constitucional de la propiedad privada*. Tirant lo Blanch Editorial. 1r edició. ISBN: 9788491431428
- Miguel Sánchez Morón. (s.d.). *Manual Derecho Administrativo, Parte general* (18ª edició). Tecnos.
- Mercedes Fuertes López, “La indemnización expropiatoria o justiprecio”, en “*Comentarios a la Ley de Expropiación Forzosa*”, dirigido por Francisco Sosa Wagner, Editorial Aranzadi, Cizur Menor 2003.
- Rey Martínez, Fernando. “*La propiedad privada en la Constitución Española*”. Madrid. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 1994. ISBN: 9788434007307
- Parada Vázquez, Ramón. *Derecho Administrativo II: Régimen jurídico de la actividad administrativa*. 20ª edició. Madrid: OPEN Ediciones Universitarias, 2013.

WEBGRAFIA

- Administrativando abogados. El justiprecio en la expropiación forzosa ¿en qué consistió y qué hemos de tener en cuenta? 13.10.2020. <https://administrativando.es/el-justiprecio-en-la-expropiacion-forzosa/> (Consulta realitzada 15.02.2024)
- Conceptos Jurídicos. 22.11. 2019. *Justiprecio en España: concepto y cálculo*». conceptosjuridicos.com. <https://www.conceptosjuridicos.com/justiprecio/>. (Consulta Realitzada 20.04.2024)

- Cinco Días. Manuel Galdón. *Indemnizaciones injustas, la otra cara de las expropiaciones*. 2023. <https://cincodias.elpais.com/opinion/2023-06-16/indemnizaciones-injustas-la-otra-cara-de-las-expropiaciones.html#> (Consulta Realitzada 30.04.2024)
- GENCAT. Departament de la Presidència. Jurat d'Expropiació de Catalunya. https://presidencia.gencat.cat/ca/ambits_d_actuacio/jurat-d-expropiacio/index.html (Consulta realitzada 24.03.2024)
- Gran Diccionari de la Llengua Catalana. *possessió*. <https://www.diccionari.cat/GDLC/possessio> (Consulta Realitzada 11.03.024)
- Iberley. *El derecho de propiedad*. 03/01/2022. <https://www.iberley.es/temas/derecho-propiedad-60222>. (Consulta Realitzada 21/12/2023.)
- Iberley. *Derechos de tanteo y retracto como límite al derecho de propiedad*. <https://www.iberley.es/temas/derechos-tanteo-retracto-limite-derecho-propiedad-60231> (Consulta Realitzada 05.01.2024)
- José Luis Ruiz-Navarro (2004), Sara Sierira (2011) e Alejandro Rastrollo (2017). *Sinopsis artículo 33. Constitución Española*. <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=33&tipo=2> (Consulta realitzada 09.03.2024)
- LegalToday. Jesús Tarancón Babío. 27.06.2016. *La expropiación forzosa urgente: la técnica habitual en materia expropiatoria*. <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-publico/derecho-administrativo/la-expropiacion-forzosa-urgente-la-tecnica-habitual-en-materia-expropiatoria-2016-06-27/> (Consulta Realitzada 15.04.2024)
- Melchor Escrig Villamando.. *L'ús del fruit amb capacitat de disposar*. Miguel & Escrig Abogados. <http://www.miguel-escrig-abogados.com/cat/usdefruit-amb-capacitat-de-disposar.html>. (Consulta realitzada 28.02.2024)

- Navas&Cusí. 20.10.2020. *Guía Expropiaciones/Tipos, procedimientos, oposición...*
<https://www.navascusi.com/guia-expropiaciones/> (Consulta Realitzada 11.04.2024)
- Observatorio de la Justicia y de los Abogados. (26.10.2016) Expropiación Forzosa. *La institución de la expropiación forzosa, concepto, procedimientos, efectos y garantías*. Ilustre colegio de abogados de Madrid
<https://web.icam.es/bucket/MONOGRAFICO%20EXPROPIACIÓN.pdf> (Consulta realizada 12.02.2024)
- Sàpiens. Vicente Moreno Cullell . *Declaració dels Drets de l'Home i del Ciutadà (1789)* Ciències Socials en Xarxa. <https://cienciessocialsenxarxa.sapiens.cat/2010/09/06/declaracio-dels-drets-de-lhome-i-del-ciutada-1789/> (Consulta Realitzada 12.03.2024)
- TERMCAT, Centre de Terminologia 2024. Preu just.
<https://www.terminologiajuridica.cat/ca/diccionaris-portal/169/fitxa/MTk0NDM3Ng%3D%3D>
(realitzada 15.02.2024)
- Vlex, Alberto Palomar y Javier Fuentes. *Objeto de expropiación* <https://vlex.es/vid/objeto-expropiacion-427620678> (Consulta Realitzada 12.03.2024)
- <https://cincodias.elpais.com/opinion/2023-06-16/indemnizaciones-injustas-la-otra-cara-de-las-expropiaciones.html#>

JURISPRUDENCIA

- Sentencia del Tribunal Suprem de 19 d'octubre de 2010. Sala de lo Contenciós-Administratiu. Secció 6^a (Recurs núm. 15/91/2006)
- Sentencia del Tribunal Suprem 1078/2018 de 26 de juny de 2018. Sala de lo Contenciós-Administratiu. Secció 5^a.

- Sentencia del Tribunal Suprem 4754/2009. Sala de lo Contenciós-Administratiu. Secció 6ª (Recurs núm. 5907/2007)
- Sentencia del Tribunal Suprem 1319/2009. Sala de lo Contenciós-Administratiu. Secció 6ª (Recurs núm. 7223/2005)
- Sentencia del Tribunal Suprem 991/2009. Sala de lo Contenciós-Administratiu. Secció 6ª (Recurs 6753/2005)
- Sentencia del Tribunal Suprem 4248/2009. Sala de lo Contenciós-Administratiu. Secció 6 (Recurs número 7159/2005)
- Sentencia del Tribunal Suprem 449/2001. Sala de lo Contenciós-Administratiu. Secció 6 (Recurs núm 3558/1996)
- Sentencia del Tribunal Constitucional 89/1994. BOE núm 89 de 14 d'abril de 1994
- Sentencia del Tribunal Suprem 3342/2016. Sala de lo Contenciós-Administratiu. Secció 6 (Recurs núm 1106/2015)
- Sentencia del Tribunal Suprem 3458/2010. Sala de lo Contenciós-Administratiu. Secció 6 (Recurs 4276/2006)
- Sentencia del Tribunal Constitucional 204/2004, de 18 de novembre de 2004.
- Sentencia del Tribunal Constitucional 37/1987, de 26 de març de 1987
- Sentencia del Tribunal Constitucional 89/1994, de 17 de març de 1994
- Sentencia del Tribunal Suprem de 28/11/2012 en resolució del Recurs núm. 6761/2009
- Sentencia del Tribunal Suprem 3012/2010 Sala de lo Contenciós-Administratiu. Secció 6ª (Recurs 2675/2006).
- Sentencia del Tribunal Suprem 8393/2012. Sala de lo Contenciós-Administratiu. Secció 6ª (Recurs 1502/2010)
- Sentencia del Tribunal Constitucional N.º 93/2015, de 14 de maig
- Sentencia del Tribunal Constitucional N.º 141/2014, d'11 de setembre

ALTRES: ARTICLES DE REVISTA, TFG...

- Jové Hernández, Víctor. 2015. Expropiació Forçosa: El Preu Just. Treball de fi de grau. Universitat Rovira i Virgili.
- Gómez Guerras, Luis. (2020). *La necesaria y aplazada refomra de la expropiación forzosa en España*. Treball de fi de grau. Universidad Pontifica Comillas.

- Manzedo Mateos, José Antonio. 1969. “Expropiaciones urbanísticas” Revista de Administración Pública, núm 60. Septiembre-diciembre, pág 94.
- Dialnet. Xosé Antón Sarmiento Méndez. Profesor de Derecho Administrativo de la Universidad de Santiago de Compostela. Expropiación Forzosa, previsiones constitucionales y Comunidades Autónomas.
- Martínez López-Muñiz, José Luis. 2018. El acto administrativo expropiatorio. Revista de Administración Pública, 206, 11-35. Doi: <https://doi.org/10.18042/cepc/rap.206.01>