

INFORME SOBRE UN EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ FORÇOSA

El dia 22 d'agost de 2000 es va registrar d'entrada en aquesta Conselleria d'Interior un escrit de l'Ajuntament X en el qual sol·licitava l'emissió d'un informe amb relació a l'expedient d'expropiació forçosa d'una part de una finca, partint dels antecedents següents:

1. En data 28/07/98 el Ple de l'Ajuntament acordà iniciar l'expedient d'expropiació.
2. Entre el dia 29/09/98 i 13/04/99 les parts intenten arribar a un acord sobre la determinació del preu just sense aconseguir-ho.
3. El 15/07/99 l'expedient té entrada al Jurat Provincial d'Expropiació.
4. Després de les recusacions fetes per part de l'expropiat a la constitució del Jurat, aquest dicta resolució per import deptes. L'esmentada resolució de dia 12/04/2000, es registra d'entrada a l'Ajuntament el dia 23/04/2000.
5. El 6/05/2000 es procedeix al pagament del preu just i a l'ocupació del bé expropiat de conformitat amb ambdues parts. Posteriorment es dirigeix un escrit al registrador de la propietat per sol·licitar la seva inscripció al registre.
6. La propietat presenta un recurs de reposició contra la resolució del Jurat. La resolució del recurs es va registrar d'entrada a l'Ajuntament el dia 2/08/2000, i s'hi es determina que la quantitat en concepte de preu just és de..... ptes.

Exposats aquests fets l'Ajuntament planteja diverses qüestions que, atès el seu contingut, qui subscriu aquest informe considera oportú respondre d'acord amb l'ordre següent:

A) En cas de plantejar recurs, està l'Ajuntament obligat a pagar la diferència del pagament realitzat entre la primera resolució i l'import de la segona resolució? En cas afirmatiu, basta fer-ne aval?

L'article 51 de la Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954, concreta que en el procediment ordinari es podrà ocupar la finca per via administrativa quan s'hagi fet efectiu el preu just, o quan aquest s'hagi consignat en la forma prevista a l'article 50.

Segons la revista El Consultor, núm 5 de l'any 1993, l'esmentat article 50 de la Llei d'Expropiació Forçosa i el 51 del seu reglament estableixen que quan el propietari rebutgi rebre el preu o existeixi litigi o qualsevol qüestió entre l'interessat i l'Administració, es consignarà el preu just per la quantitat objecte de discòrdia a la Caixa General de Dipòsits, a disposició de l'autoritat o del tribunal competent que conegui el litigi, i aquest litigi haurà d'afectar directament o indirectament el preu just.

Per tant, l'Ajuntament haurà de consignar a la Caixa General de Dipòsits la quantitat sobre la qual existeix litigi o disconformitat. La figura de la consignació prevista a l'article 50 de la Llei d'expropiació forçosa, segons la Sentència de la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Suprem de 27/11/1996, té com a finalitat evitar l'entrega de la quantitat fixada com a preu just quan hi existeixi discussió, per les conseqüències que se'n poguessin derivar al seu dia, de la disminució del preu suposadament previsible.

En relació a la segona pregunta, cal dir que no es pot utilitzar la figura de l'aval perquè la Llei d'expropiació forçosa no la preveu i segons aquesta norma, l'expropiat tindrà dret que se li entregui l'import del preu just fixat pel Jurat Provincial d'Expropiació fins el límit o quantitat en què existeixi acord amb l'expropiant. La diferència s'haurà de consignar. Per altra banda si l'expropiat no fa ús del dret que se li entregui la quantitat sobre la que existeix conformitat, la dita quantitat també es consignarà a la Caixa General de Dipòsits a disposició seva.

La figura de l'aval només és admissible una vegada resolt el litigi en primera instància, quan es presta aval bancari per a garantir l'execució provisional de la sentència (actuacions del Tribunal Suprem de 14/07/1995).

B) És obligatori pagar la diferència fins arribar al preu just?

Només s'ha de pagar la quantitat sobre la que existeix conformitat sempre que hi estigui d'acord l'expropiat. Pel que fa a la quantitat objecte de litigi es consignarà a la Caixa General de Dipòsits.

C) Es podria fer mitjançant dipòsit a la Caixa de Dipòsits?

Com ja s'ha esmentat, es consignarà només la quantitat sobre la que existeixi disconformitat o hi hagi litigi pendent. La resta, és a dir, la quantitat sobre la que hi ha conformitat, es pagarà a l'expropiat sempre que aquest hi estigui d'acord, ja que és un dret que la Llei d'expropiació forçosa li reconeix i si no la vol cobrar es consignarà a la Caixa General de Dipòsits a la seva disposició.

D) En cas de pagar l'esmentada quantitat, quina garantia té l'Ajuntament que cobrarà la quantitat pagada si la sentència fos favorable total o en part a l'Ajuntament? Serà possible obligar l'expropiat a presentar aval o altre tipus de garantia sobre la quantitat en litigi?

L'única forma prevista a la Llei d'expropiació forçosa per a garantir la quantitat objecte del litigi és la seva consignació en la forma prevista a l'article 50, ja que aquesta norma no preveu ni la possibilitat del pagament de l'esmentada quantitat ni tampoc que es pugui obligar l'expropiat a presentar aval o altre tipus de garantia sobre la quantitat en litigi.

E) Es produeixen interessos a favor de l'expropiat a partir dels sis mesos de l'inici de l'expropiació?

Cal diferenciar dos tipus d'interessos de demora perfectament diferenciats.

En primer lloc, l'article 56 de la Llei d'expropiació forçosa regula els interessos de demora en la determinació del preu just i estableix que quan hagin transcorregut sis mesos des de l'inici legal de l'expedient expropiatori sense que s'hagi determinat per resolució definitiva el preu just de les coses o drets, l'Administració expropiant culpable de la demora estarà obligada a pagar a l'expropiat una indemnització que consistirà en l'interès legal del preu just fins el moment en què s'hagi determinat, que es liquidarà amb efectes retroactius, una vegada que el preu just hagi estat efectuat.

La demora es produeix quan han transcorregut sis mesos i la situació dura fins el moment en què el Jurat acorda el preu just (73.1 REF).

Amb relació a aquests articles, el 73.2 del Reglament d'expropiació forçosa concreta que si la fixació del preu just hagués estat impugnada, els interessos es meritaren sobre la quantitat determinada a la sentència ferma, i es liquidaran amb efectes retroactius des de la data legal d'inici de la mora fins a la determinació definitiva del preu just en via administrativa.

Per altra banda, l'article 57 de la Llei d'expropiació regula els interessos per demora en el pagament del preu just i determina que la quantitat que es fixi definitivament com a preu just meritirà l'interès legal corresponent a favor de l'expropiat, fins que es procedeixi al seu pagament i des del moment en què hagin transcorregut els sis mesos a que fa referència l'article 48 de la Llei.

Com la pregunta efectuada per l'Ajuntament sembla fer referència al interessos per demora en la determinació del preu just, cal respondre-hi afirmativament en aplicació dels articles 56 de la Llei i apartats 1 i 2 de l'article 73 del Reglament d'expropiació forçosa.

F) Si el procediment finalitza abans que el Tribunal Suprem dicti una sentència, quin tipus d'interès s'aplicaria (tipus oficial o tipus oficial + 2 punts)?

El tipus d'interès serà el legal ja que, segons Jesús González Pérez, mentre que l'interès legal es meritirà automàticament a partir de la notificació de la sentència de primera o única instància, aquest increment de dos punts només es meritirà a partir de la comunicació de la sentència ferma a l'òrgan administratiu d'acord amb els apartats 1,2 i 3 de l'article 106 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. Segons l'article 104.1 LJCA la sentència ferma és aquella que decideix els recursos que s'haguessin interposat –excepte el de revisió- o la no recorreguda dins els terminis establerts. (Comentarios a la LJCA. Ed. Civitas).

G) Si el Jurat Provincial d'Expropiació s'ha torbat 384 dies per resoldre definitivament, ha d'assumir l'Ajuntament el pagament de tots els interessos?

El Jurat Provincial d'Expropiació té un termini per resoldre de vuit dies hàbils comptats des del següent a aquell en què l'expedient de preu just hagués estat registrat d'entrada a les seves dependències.

Per altra banda, l'article 56 de la Llei d'expropiació forçosa obliga a pagar els interessos "a l'Administració expropiant culpable de la demora" i l'article 71 del reglament completa aquest precepte dient que "la responsabilitat per demora s'imputarà al causant d'aquesta".

L'apartat 2 de l'article 72 assenyala que quan el retràs sigui imputable al jurat d'expropiació, la responsabilitat exigible quedarà compresa en el paràgraf primer de l'article 121 Llei d'expropiació forçosa i es farà efectiva d'acord amb el procediment previst als articles 133 i ss del Reglament d'Expropiació forçosa per a tal supòsit.

En el cas plantejat l'Ajuntament no ha d'assumir el pagament de tots els interessos ja que si el Jurat Provincial d'Expropiació també es responsable de part del retard, s'haurà de determinar la responsabilitat imputable a cadascun d'ells en compliment dels articles abans esmentats.

H) Seria possible en aquest moment del procediment arribar a un acord amb la propietat. En cas d'arribar-hi es podria pagar a terminis, durant diversos anys?

Sí, sempre que existís un acord entre la Corporació i l'interessat en el qual s'acceptés el preu just i es fixés el fraccionament del pagament.

El Consultor, a la revista núm 28 de l'any 1993, contesta a una consulta de similar naturalesa, emperò el que es planteja és si una vegada efectuat el darrer pagament l'expropiat pot reclamar el pagament d'interessos malgrat l'acord on és va pactar el pagament fraccionat no establís res en aquest sentit. L'opinió de la revista es que, d'acord amb la Sentència del Tribunal Suprem de 29/4/1991, l'extinció de l'obligació del pagament dels interessos de demora, determinada en els articles 52, 56 i 57 de la Llei d'expropiació forçosa, per part de l'entitat expropiant, només es produeix mitjançant la renúncia expressa i clara a l'esmentada percepció dels interessos per part de l'expropiat. Si no consta la dita renúncia l'expropiat podria reclamar els interessos de demora.

I) A la darrera modificació de les NNSS (aprovació inicial 30/10/99) es requalifica una part de la zona posteriorment expropiada canviant la qualificació de zona d'equipaments a espai destinat a habitatges de protecció oficial (VPO). L'expropiat té dret a reversió d'aquesta zona? En cas afirmatiu, hi ha algun tipus d'habitatge de promoció pública sense dret a reversió?

Per respondre a aquesta pregunta cal analitzar el contingut de l'article 40 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, del règim del sol i valoracions.

L'apartat 2 d'aquest article preveu que si en virtut de modificació o revisió del planejament s'altera l'ús que en va motivar l'expropiació escau la reversió excepte que el nou ús assignat estàs adequadament justificat i fos també dotacional públic o que l'ús dotacional que va motivar l'expropiació s'hagués implantat efectivament i mantingut durant vuit anys.

Aquest article de la Llei elimina l'equiparació al l'ús dotacional públic de la qualificació per a habitatges subjectes a algun règim de protecció oficial que feia l'article 225 del Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny. La conclusió és que la nova llei sembla més permissiva, i hi escau amb més amplitud que a aquella el dret de reversió.

En conseqüència, segons aquest article, l'expropiat tindria dret a la reversió del bé expropiat quan s'hagués aprovat definitivament i publicat en la forma legalment prevista la modificació o revisió del planejament.

Per altra banda, analitzades les normes sobre VPO no s'han trobat excepcions a aquest dret de reversió atorgat a l'expropiat.

L'única possibilitat que no fos d'aplicació el dret de reversió, seria la prevista a l'apartat 3 de l'article 40 de la Llei 6/1998, segons el qual escaurà la reversió dels terrenys expropiats per a la formació o ampliació del patrimoni municipal del sòl si, com a conseqüència d'una modificació del planejament que no s'efectuï en el marc de la revisió d'aquest, s'alterin els usos, intensitats o aprofitaments i això en suposi un augment de valor.

És a dir, no escauria la reversió si es tractés d'un bé que formés part del patrimoni municipal del sol i se n'alteressin els usos, intensitats, o aprofitaments mitjançant una revisió del planejament urbanístic.

J) En cas que l'expropiat tingui dret a reversió i després de comunicar-li per escrit, hi ha un termini per a la seva acceptació?

Els articles 54 i 55 de la Llei d'expropiació forçosa modificada per la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, regulen el dret de reversió. L'article 54.3 estableix que "el plazo para que el dueño primitivo o sus causahabientes puedan solicitar la reversión será el de tres meses, a contar desde la fecha en que la Administración hubiera notificado el exceso de expropiación, desafectación del bien o derecho expropiados o su propósito de no ejecutar la obra o de no implantar el servicio".

K) En cas de no voler o no tenir dret a reversió, es pot produir una variació sobre la valoració definitiva del Jurat Provincial d'Expropiació?

L'Administració Pública, en l'exercici de la potestat de planejament, pot modificar i revisar els diversos plans urbanístics, i és clar que si l'expropiat no

té dret a reversió no podrà sol·licitar una variació de la valoració definitiva, ja la seva actuació contravindria l'exercici de l'esmentada potestat.

Per altra banda, si té dret a reversió, és una facultat de l'expropiat exercir o no aquest dret, mitjançant el corresponent expedient de reversió. El que no pot fer l'expropiat és renunciar a aquest dret i llavors pretendre que es variï el preu just fixat al seu dia amb motiu de l'expedient expropiatori.

Aquest és el meu parer, que sotmet a qualsevol altre criteri que millor fonamentat en dret es pugui esposar.

Marratxí, 26 de setembre de 2000.