

# La expropiación forzosa

## Momento al que debe atenderse para fijar el valor de la cosa objeto de expropiación

### 1.—*Opiniones varias sobre el particular.*

Sobre esta cuestión, que resulta de gran importancia, se han venido manteniendo diversas posiciones no sólo por los tratadistas, sino por la jurisprudencia, que se ha mostrado vacilante. Cabe reunir las opiniones en los siguientes grupos:

a) Los que juzgan que debe ser referida la estimación de la indemnización de la cosa a expropiar al momento en que se *inició el expediente* de expropiación forzosa.

b) Los que consideran que dicha valoración debe referirse al momento en que la Administración *da publicidad al plazo parcelario* de los inmuebles, o parte de ellos, estimados necesarios para la ejecución de las obras declaradas de utilidad pública (1).

c) Los que estiman que tal momento debe ser aquel en que se hace por el expropiante al expropiando *la oferta de la indemnización* correspondiente.

d) Los que entienden que tal estimación debe referirse al momento en el que *se resuelve la cuestión del justiprecio y se fija el*

---

(1) En la Ley de 7 de abril de 1952 se establece que el valor se fijará con relación al día en que se publique en el *Boletín Oficial* la declaración de utilidad pública de la obra, manteniéndose estos valores durante seis años.

valor que ha de darse a la cosa objeto de expropiación por el órgano correspondiente.

e) Los que creen que la indemnización debe valorarse con referencia al *momento en que se pronuncia el decreto de expropiación* y se causa la transmisión de la cosa.

En la doctrina y en la jurisprudencia italiana ha tenido bastante aceptación la teoría que tomaba como punto de referencia, al efecto de la estimación de la cosa que había de expropiarse, la fecha de la publicación del plano parcelario, basándose en que desde tal momento surge para el expropiando un *vinculum juris* a virtud de las graves restricciones impuestas a su derecho de disponibilidad de la cosa. Sin embargo, ya hace tiempo que la jurisprudencia italiana abandonó este criterio, reconociendo que las limitaciones nacidas de la publicación y consiguiente orden de ejecución del plano parcelario solamente debían alcanzar a negar al expropiando la posibilidad de obtener un lucro a consecuencia del aumento del valor que pudiera producirle la misma obra pública para la que se exigía la expropiación del inmueble, y que, en realidad, el derecho de propiedad subsistía íntegramente en manos del propietario, estimando, por otra parte, que todas estas actuaciones, como la confección del plano parcelario y su publicación y aun la misma realización de las disposiciones encaminadas a valorar, no son más que actos preparatorios por cuanto el expropiante aun se halla en tiempo de dejar sin efecto la expropiación hasta tanto que el pago se haya realizado y la transmisión de propiedad se cause (2).

Es hoy, por el contrario, bastante unánime la tendencia, tanto entre los autores italianos como en su jurisprudencia, a mantener la opinión de que el valor de la indemnización debe tomar como fecha o momento de referencia la del acto pronunciando la ex-

---

(2) Confirma este aserto la Sentencia de ..... en que se admite que la Administración puede dejar sin efecto la expropiación, aun estando ya en perito tercero la evaluación y ocupada la cosa, si así lo estima conveniente al interés público, bien que indemnizando al expropiado daños y perjuicios.

propiación. En tal sentido pueden citarse a Sabbatini (3), Zanobini (4), Carugno (5), si bien no falta quien sostenga distinta posición, como Cogliolo (6). La jurisprudencia italiana mantiene constantemente en la actualidad la misma tesis en repetidos y recientes fallos (7) del Tribunal de Casación.

Por su parte nuestro Tribunal Supremo afirma que «el valor de lo que se expropia es el que efectivamente tiene en el momento de la expropiación» (8), aunque no parece que la locución se haya empleado de un modo riguroso, refiriéndola al instante en que la transmisión se causa, sino en otro más amplio, en el que pueden entrar varias de las teorías al principio expuestas.

La razón fundamental que se aduce para mantener esta doctrina es la de que produciéndose una transmisión del dominio de una cosa, es decir, siendo la expropiación forzosa una conversión de derechos, solamente puede efectuarse esta conversión con justicia y equidad si la estimación de lo que se entrega a cambio de lo que el expropiado pierde es evaluado justamente en el momento que la propiedad cambia de titular. Si el valor se refiere a un tiempo anterior, se corre el riesgo de que la indemnización no sea justa (9), en razón de que la cosa expropiada en el momento de perderla su antiguo propietario por modo coactivo tenga un valor superior al que le haya sido fijado anteriormente, bien por haber aumentado perceptiblemente de valor o porque el signo

---

(3) *Commento*. Vol. I, pág. 622.

(4) *Corso di D. A.* Vol. VI, pág. 202.

(5) *L'espropriazione*, pág. 134.

(6) *Una questione in tema di espropriazione per p. u. in Dir. Comm.* 1935, pág. 1.

(7) Sentencias 7-5-35, 5-8-35 y 15-12-36.

(8) Sentencias 10-10-49 y 20-2-51. El R. D. de 30 de marzo de 1882 establecía que «El valor de las cosas que se venden lo mismo que el de las que se expropian es el que real y efectivamente tienen el día de la venta o de la expropiación.»

(9) Dice Carugno (pág. 133 de *L'espropriazione*) que es justo se refiera a tal momento, pues que no podría estimarse justa la compensación debida al expropiado por el sacrificio que soporta si la entidad de tal sacrificio no se valorase en el instante en que se lleva a cabo la expropiación.

monetario en que se satisfaga la indemnización haya perdido el valor que tenía al practicarse la estimación.

Presenta, indudablemente, sus dificultades de orden práctico tal solución, pero entendemos que es la más lógica y congruente con una estricta construcción jurídica. Y aun su mayor inconveniente, que sería el que la valoración pudiera estar a menudo expuesta a constante modificación si la expropiación tardase en llevarse a cabo, apenas si se presentaría cuando el expropiante procediese, como debe ser, diligentemente, supuesto éste sobre el que ha estructurado nuestro legislador la materia, pues a partir de la emisión del dictamen del perito tercero concede a la Administración un plazo de treinta días para que dicte resolución fijando el precio (art. 34 de la Ley) y plazos perentorios para resolver los recursos gubernativos, mandando, luego, que se proceda *inmediatamente* al pago del precio fijado, en cuyo acto de pago, admítase o no la cantidad, se produce la transmisión de dominio, aun cuando no se exija especial decreto de expropiación, como en el artículo 48 de la Ley italiana de 1865. Es decir, que el legislador parte del supuesto de que entre la fijación del precio y el pago, momento este en que se produce *ope legis* la traslación de la propiedad, ha de mediar un corto espacio de tiempo, en el que no es normal se produzca una alteración apreciable del valor de la cosa en relación con el fijado por la Administración.

## 2.—*Momento en que se realiza la transferencia coactiva por expropiación en nuestro Derecho.*

No resulta fácil en nuestro Derecho fijar exactamente cuándo se produce la expropiación, es decir, la traslación del dominio de la cosa a favor del expropiante. Pero en términos generales puede afirmarse que hasta ejecutar el pago (o hasta que se haga el depósito, en su caso) (10), no existe en nuestro Derecho positivo la transferencia de dominio de la cosa al expropiante, ya que hasta

---

(10) La sentencia del T. S. de 5 de diciembre de 1949 consigna que no se consumó la expropiación hasta que no se consignó por el expropiante C. A. M. P. S. A. el importe de la valoración.

que aquél se lleva a cabo no se impone el acto, pronunciando la expropiación y, por consiguiente, la traslación del dominio. De modo que, como hasta el momento del pago sigue siendo dueño de la cosa el expropiado, los incrementos de valor de su finca deben serle atribuidos y a él beneficiarle, excepto cuando se produzcan por su voluntad con ánimo de incrementar la indemnización o sean consecuencia de la misma obra para la que se expropian, pues que existe prohibición legal para ello.

Mas conviene precisar las varias situaciones que se dan en nuestro Derecho para determinar con exactitud cuándo se produce la transmisión de dominio de la cosa expropiada.

a) *Aceptación por el expropiando del precio ofrecido por el expropiante.*

Para este caso dispone el artículo 26 de la Ley de 1879 lo siguiente: «La aceptación lleva consigo por parte de la Administración el derecho de ocupar toda la finca o la parte de ella que se haya determinado en la hoja de aprecio, previo siempre el pago del importe» (11).

Según este precepto, cuando el particular acepta el importe de la indemnización ofrecida por la Administración, surge en el expropiante la facultad de ocupar la finca, pero esta facultad está limitada por la disposición legal que le impone de haber satisfecho previamente al expropiando el importe de la indemnización fijada y por éste aceptada.

De manera que la aceptación por el expropiando significa un primer paso para la consumación de la transmisión de dominio. Pero ésta no se produce hasta que por el expropiante se lleva a cabo el pago de la indemnización aceptada. El legislador lo ha querido así, y a su disposición se ha de estar; si el expropiando aceptó el precio fijado por el expropiante, queda aquél ligado a su manifestación de voluntad, y el que expropia ha de cumplir ineludiblemente con la obligación de satisfacer, previamente a la

---

(11) En materia municipal viene a reproducirse sustancialmente este precepto en el artículo 110 del Reglamento de 14 de julio de 1924.

ocupación de la finca, el importe de la indemnización debida. Si la expropiación forzosa significa una conversión de derechos por virtud de la cual la Ley otorga facultades excepcionales para que quien representa en un momento determinado el interés público pueda forzar al propietario de una cosa a que se la ceda o a tomarla por ministerio de la Ley, no puede por menos de imponerse al expropiante la obligación de que satisfaga el importe de la indemnización que corresponda. A cambio de adquirir el derecho de propiedad sobre la cosa que otorga al expropiante la Ley, le impone la obligación de entregar al expropiado su equivalente en dinero, bien que esta entrega ha de preceder a la ocupación del inmueble expropiado, de tal modo que, en tanto no se cumpla esta condición impuesta por la Ley, no puede considerarse transmitida la propiedad al expropiante. La aceptación, por tanto, allana el camino del expropiante para poder ocupar rápidamente y en beneficio del interés común la cosa para éste necesaria; mas sólo cuando haya satisfecho aquél el importe de la indemnización que por el expropiando fué aceptada, sólo entonces puede entrar en el dominio de la cosa ocupándola, pues hasta ese momento no se entiende transmitida la propiedad, ya que por expresa voluntad del legislador, si bien se otorgó al expropiando, como antes se indicó, la facultad de adquirir la cosa, también quiso condicionarla a que *previamente* se hiciera al expropiando el pago de la indemnización debida (12).

Ahora bien; ¿la aceptación prestada por el propietario de la cosa a expropiar le ata y liga indefinidamente? ¿Puede el expropiante tener sometido a su voluntad al expropiando cuando éste haya aceptado el precio y satisfacerle el importe de la indemnización a su voluntad y en cualquier tiempo?

De ningún modo. La aceptación que se presta por el expropiando liga la voluntad de éste por un tiempo que la Ley ha de-

---

(12) Licifredi escribe que la indemnización *previa* se muestra en todo el moderno derecho de expropiación, y no se da lugar a la expropiación si *primero* no se paga o deposita la justa indemnización (*Le prestazioni di cosa*, pág. 183).

terminado. Tanto en el caso de que el propietario acepte, dice el artículo 43 del Reglamento de 13 de junio de 1879, de una manera expresa, o de que transcurra el plazo sin oponerse y se encuentra, por tanto, aceptada de modo tácito la cantidad ofrecida, *no podrá exceder de seis meses el plazo para la entrega del precio a que se alude, pudiendo disponer el propietario de su finca si pasado ese tiempo no se le entrega el importe del aprecio.*

Es concluyente el legislador en orden a limitar el tiempo durante el cual tiene valor la aceptación, expresa o tácita, del propietario de la cosa. Si dentro de los seis meses de haberse producido dicha aceptación; expresa o tácita, no se ha llevado a cabo el pago de la cantidad fijada, el propietario recobra íntegramente su libertad dominical y por ministerio de la Ley puede disponer de su finca (13).

El Tribunal Supremo, en su sentencia de 15 de abril de 1921, consigna que el Reglamento de la Ley de Expropiación regula de modo diverso los dos supuestos siguientes: que entre expropiante y expropiado se haya convenido el precio, o que exista divergencia entre ambas partes en cuanto a la tasación. «En el primero de los indicados supuestos, a tenor de los artículos 43 y 47, el propietario queda comprometido a dejar ocupar la finca en cualquier época en que la Administración lo juzgue conveniente, previo siempre el abono del importe acordado; pero podrá disponer de ella si, pasados seis meses, no se le hiciese entrega del precio, de donde se desprende que tal plazo no afecta sólo al pago, sino a la ocupación en primer término, *ni es otro su alcance que el de fijar un límite a aquella obligación del propietario avenido, devolviéndole el derecho de disposición cuando por el transcurso de este tiempo puede racionalmente presumirse que la Administración ha desistido de ocupar el inmueble.*» En caso de divergencia en la tasación, queda el propietario desposeído definitivamente de su finca desde el momento de la ocupación por el expropiante cuando éste haya cumplido las condiciones legales. Veamos este último supuesto.

---

(13) Y es claro que para el libre ejercicio de la facultad de propietario podrá pedir el amparo de la autoridad judicial.

b) *Planteamiento oficial de la divergencia entre las tasaciones del expropiante y expropiando.*

El artículo 29 de la Ley de 1879 establece a favor del expropiante, una vez planteada la divergencia en la tasación, la facultad de ocupar el inmueble para facilitar la realización del interés público que ha hecho necesaria la expropiación. Sobre esta base, y en evitación de que se dilaten desmesuradamente las actuaciones encaminadas a fijar el precio, se faculta de una manera expresa por el legislador al expropiante para que pueda ocupar la finca o parte de finca a que se refiere la expropiación. Mas, siguiendo la directriz constante de que sólo mediante el pago, o el previo depósito de la cantidad que se juzgue razonable, pueda llevarse a cabo la ocupación de la finca expropiada, y como cuando se plantea esta divergencia en el importe de la indemnización no hay posibilidad de pago porque todavía no está determinada la cantidad que ha de satisfacerse, el legislador ha tratado de eludir la dificultad que ello entraña, evitando el perjuicio que con la demora podía sufrir el interés público, y no ha permitido al expropiante ocupar la cosa. Pero esa facultad de ocupación *exige el previo depósito*, según las normas que allí señala. Sin tal requisito no puede, de ninguna manera, llevarse a cabo la ocupación (14).

Ahora bien, tal ocupación ¿es una situación meramente de hecho? No sería descabellado mantener, desde un punto de vista doctrinal, que la cosa, a pesar de que se ocupa en realidad, sigue siendo del expropiando y solamente se otorga una especie de usufructo forzoso *ope legis* para evitar los perjuicios que de otro modo se irrogarían al público interés; y que en pago del reconocimiento de esta utilización, de esta especie de dominio útil que se concede *interim* se llega al final del período del justiprecio y pago al expropiante, se le concede al expropiando la facultad de percibir «por sustitución del disfrute total o parcial del inmueble, los intereses

---

(14) Parecida regulación en el ámbito municipal. Véase cómo ha de fijarse el depósito previo; artículo 113 del Reglamento de 14 de julio de 1924.

de la cantidad depositada, regulados a razón del 4 por 100 anual» (15).

Pero esta tesis debe desecharse no ya sólo porque entrañaría grandes dificultades prácticas, sino porque teóricamente se cumple la obligación de indemnizar, ya que el expropiante pone a disposición del expropiado la indemnización *legal*, aunque por no conformarse con ella se le permita seguir discutiendo su importe hasta que se fije gubernativa o jurisdiccionalmente de una manera definitiva. Así lo viene a establecer el artículo 70 del Reglamento de 1879 (16), y el Tribunal Supremo parece confirmarlo en su sentencia de 15 de abril de 1921 (17).

---

(15) Artículo 29 de la Ley de Expropiación.

(16) Dicho artículo 70 dice así: «Una vez hecho el pago de la expropiación en cualquiera de los casos mencionados en la Ley y en este Reglamento, o hecho el depósito a que se refieren los artículos 48, 67 y 68 del mismo, la Administración entrará, desde luego, en posesión de los terrenos o fincas expropiadas, cuyo acto tendrá lugar ante el Alcalde de la jurisdicción respectiva.»

(17) En la parte que ahora interesa consigna dicha sentencia: «Que en caso de discordia, depositado el precio o parte de él y la finca en poder del expropiante, si éste hizo uso del derecho que le otorgan los artículos 29 de la Ley y 48 de su Reglamento, se ha de estar a lo que el último dispone en el artículo 68, según el cual, el pago debe hacerse, no en término alguno preciso—que a nada respondería en tales circunstancias—, sino así que recaiga sobre el litigio resolución definitiva; es decir, que el propietario cuenta en este caso con tan eficaces garantías como el depósito constituido y la obligación en que el Gobernador se encuentra por precepto del artículo 69, de remover cuantos obstáculos se opongan al inmediato pago, aparte de las acciones y recursos gubernativos que las leyes ofrecen en amparo de todo derecho, y aún el contencioso, si lograrse provocar una resolución impugnabile en esta vía; *pero desde el momento de la ocupación queda definitivamente desposeído de su finca*, que sólo puede revertir a él en alguno de los supuestos del artículo 43 de la Ley.» Aunque la palabra desposeído se presta a confusión, parece que aquí entraña no sólo la posesión, sino el dominio, como parece confirmarlo la sentencia de 20 de abril de 1934, en la que se dice que, «ocupado el inmueble con los requisitos legales y depositado su importe o parte de él, el propietario queda *definitivamente* desposeído del mismo, y no le queda una acción real, sino sólo personal para reclamar la indemnización».

c) *Ejecución y término del procedimiento evaluatorio determinado por la Ley, sin haber antes ocupado la finca el expropiante.*

En este caso el propietario no deja de ser tal hasta que se realiza el pago de la cantidad fijada o hasta que, por no quererla recibir, se deposita a su disposición.

El artículo 37 de la Ley de 1879 establece que «cuando la resolución del Gobernador acerca del importe de la expropiación cause estado, se procederá *inmediatamente* a su pago».

Así pues, el pago ha de llevarse a cabo en un breve espacio de tiempo desde que el período de justiprecio se termine. Si el expropiante demora con exceso el satisfacer la cantidad fijada como indemnización, contraviniendo de este modo lo dispuesto en la Ley, ¿puede, en términos de justicia hacérsele cargar al expropiado, que ninguna culpa tuvo en la demora, con los perjuicios, por ejemplo de una profunda depreciación de la moneda que haría ilusoria la conversión de derechos, al recibir una cantidad de dinero que ya no representa ni de lejos el verdadero valor de la cosa?

El adverbio *inmediatamente* que usa la legislación general en relación con el tiempo en que ha de realizarse el pago envuelve una cierta elasticidad e incertidumbre que ha sido eliminada en la regulación municipal. Y así el artículo 120 del Reglamento de 14 de julio de 1924 dice que: «Cuando el expropiante no abone ni en su caso deposite el precio convenido o fijado dentro de los seis meses siguientes a la fecha del convenio o a la del justiprecio, se entenderá caducado el expediente de expropiación en cuanto al inmueble o derecho de que se trate, debiendo el expropiante satisfacer el importe de los daños y perjuicios causados al expropiado, así como los gastos legalmente abonados por éste.»

De modo que transcurrido el plazo de seis meses desde que fué firme y definitiva la fijación de la cantidad a indemnizar por la expropiación sin pagarla, el expediente se considera caducado, terminado. Y como lógica consecuencia, se establece de una manera explícita que el expropiante habrá de satisfacer al expropiado los daños y perjuicios causados, y los gastos que éste haya le-

galmente abonado. El principio en que se basa la culpa extracontractual justifica esta obligación impuesta al expropiante.

d) *Expropiaciones regidas por la Ley de urgencia de 7 de octubre de 1939.*

A pesar de lo expeditivo del procedimiento establecido en la Ley de 7 de octubre de 1939 para facilitar la ocupación de la finca a expropiar, imponiendo plazos muy breves y otorgando facultades excepcionales al expropiante, no desaparece la directriz de que el pago o el depósito ha de hacerse antes de la ocupación de la finca. Y así dice el artículo 7.º de la Ley de 7 de octubre de 1939 que «efectuado el pago o el depósito se procederá a la ocupación de las fincas en el plazo de tres días...»

De manera que si el propietario acepta el valor fijado por el expropiante y le paga, nos hallamos en el caso del apartado a). Y si se deposita la cantidad, porque no hay acuerdo entre ambos, nos encontramos dentro del caso estudiado en el apartado b).

### 3.—*Situaciones excepcionales que imponen una nueva valoración.*

Lo más justo es que el valor de la indemnización se refiera siempre al momento en que la transmisión de dominio por la expropiación se produce, dando una norma flexible para que si se hubiera producido un cambio de cierta entidad, por ejemplo un 10 por 100 (por razón del mismo valor de la cosa o por depreciación en la moneda) entre el momento en que se terminó el período de evaluación y aquél en que se pagó o puso a disposición del expropiado la cantidad correspondiente, se permita a éste pedir la rectificación pertinente. Señalar de antemano plazos de tiempo de validez de las tasaciones puede conducir a grandes injusticias (18), pues si bien sucede a veces que pasan años de estabili-

---

(18) En el Reglamento de 14 de julio de 1924 se dispone, en cuanto a las expropiaciones de carácter municipal, lo siguiente: «Artículo 121. Las tasaciones hechas conforme a este Reglamento serán valederas durante el plazo de seis años, contados a partir de la fecha de iniciación del proyecto. Si antes de la ocupación de la finca hubiese trans-

zación de precios y de los signos monetarios, en cambio en otras ocasiones se producen saltos tremendos no ya en años, sino en meses y aun en días (19).

Mas, aún precisado el momento al que debe referirse la justa valoración de la cosa a expropiar, y, por consiguiente, la atribución de las plus valías que en la cosa se originen *ex natura* o *ex tempore*, sin embargo han de tenerse muy en cuenta situaciones de excepción que pueden conducir a una nueva situación de la cosa si se quiere hacer honor a la justicia.

El expropiante, que debe hacer el pago inmediatamente, demora con unos u otros motivos la entrega del importe de la indemnización; o bien, aceptado el precio del perito tercero por el expropiado lo impugna al expropiante, y si el valor de la cosa ha aumentado de modo notable, o la moneda se ha depreciado, retira el recurso y se aquieta al precio del perito tercero; y a pretexto de que el expropiado aceptó aquel precio pretende obligarle a tomar una cantidad que ya no responde al verdadero valor de la cosa, y al que el expropiante prestó su conformidad, etcétera, etc. En tales casos, ¿ha de mantenerse a ultranza aquella estimación que ya no representa el verdadero valor actual de la cosa?

Es necesario evitar la injusticia que pudiera producirse si al llegar el momento de una conversión de derechos, impuesta por

---

currido dicho plazo podrá seguir el expediente de expropiación; pero los justiprecios y, en su caso, los depósitos previos, deberán acomodarse a las bases de valoración que con arreglo al Estatuto y este Reglamento, y en relación con cada finca, resulten en el momento de la ocupación temporal o de la tasación. Art. 122.—No obstante lo dispuesto en el párrafo primero del artículo anterior, las tasaciones serán válidas durante el plazo de diez años, contados desde la fecha de iniciación del proyecto si el expropiante hubiese hecho la ocupación del inmueble y constituido el depósito previo correspondiente de los seis primeros años de dicho plazo. Transcurridos los diez años indicados sin que tenga lugar el pago, será aplicable lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo precedente.»

(19) Aunque pudieran darse disposiciones de adecuación oficial de la moneda al verdadero valor de las cosas, sólo en casos ya más extremos se atreve un Gobierno a actuar en tal sentido.

la Ley en interés del bien general, no solamente se exigiera de su propietario la cosa necesaria, sino que se le obligase a aceptar una disminución en el valor patrimonial de la misma. Cuando se hayan producido alteraciones de importancia en la estimación de lo que debe percibir el expropiado, se impone la revisión.

Dos circunstancias sobrevenidas pueden alterar esta igualdad exigida para una justa conversión de los derechos del propietario de la cosa expropiada: la depreciación de la moneda y el aumento de valor de la cosa.

a) *La depreciación del signo monetario en que se valora.*

Si la cosa cuando se justipreció valía, por ejemplo, 50.000 pesetas, y en el momento de realizar el pago la peseta, unidad monetaria, se había depreciado, verbigracia, en un 50 por 100, disminuyendo, por tanto, en una mitad su poder adquisitivo, resultaría que si se mantiene la «cantidad alzada» en que se valoró, se le pagaría una cantidad que representaba la mitad del valor de la cosa (20). En favor de la revisión puede aducirse que si el propietario hubiera tenido en su mano el dinero podría haberlo convertido en cosas o valores sin que le hubiera alcanzado la depreciación monetaria; y si no pudo tomar las medidas oportunas para tal inversión, debido a no haberle sido satisfecho a tiempo el precio de la cosa expropiada, es de razón cargue con las consecuencias de esta depreciación quien demoró la entrega del dinero, es decir, el expropiante. Y no se diga que esta situación podría asimilarse a la de una compraventa en que, determinado de antemano el precio y la cosa, si luego se produce una disminución en el valor de la moneda no puede el vendedor exigir mayor pre-

---

(20) El Tribunal Supremo del Reich alemán en Asuntos Civiles tiene establecido: «Que la indemnización debe repercutir en el patrimonio del expropiado en forma que no constituya para él pérdida alguna; por lo tanto, al apreciar el valor de la moneda debe considerarse decisiva la verdadera fuerza adquisitiva del dinero (Sent. 27 enero 1925). Que la depreciación del valor de la moneda debe ser tenida en cuenta íntegramente para la tasación del importe de la indemnización (Sent. 15 enero 1924).

cio ; porque mientras en la compra-venta se producen las situaciones de una manera consensual y en ella se pone en juego la libre discriminación de ambos contratantes, en la expropiación forzosa no ocurre así, y ello no sólo en cuanto a la libertad de entregar o no la cosa, sino en las demás situaciones, como es la del abono de la indemnización. Es decir, que aun habiendo dado su conformidad a la estimación el expropiando, lo hizo en la firme convicción de que le serían entregadas *inmediatamente* las cantidades en que se valoró la cosa ; pero si se demoró el pago sin culpa del expropiado y en el entretanto se produjo alteración de entidad en el precio de la cosa al depreciarse la moneda, no debe cargar el expropiado con las consecuencias. Si la conversión de derechos ha de ser justa, como dicha conversión se produce en el momento de pagar (o depositar si no quiere hacerse cargo el expropiado de la cantidad ofrecida) debe tenerse en cuenta la nueva situación creada por la disminución apreciable en el valor del signo monetario.

b) *El aumento de valor de la cosa a expropiar.*

Este aumento puede ser producido por la depreciación del valor de la moneda (21), y entonces estamos en el caso anterior, o por causas de otra índole, tales como cambio de dirección en la coyuntura económica, al tender con mayor intensidad la demanda hacia los bienes inmobiliarios en general, o hacia bienes de las características del que se trata de expropiar, o que estén sitos en la zona donde éste se halla ; o porque la puesta en marcha del proyecto de obra pública que se trata de realizar le da un mayor valor, etc.

Los aumentos de valor de la cosa han de tenerse en cuenta para que la indemnización al expropiado sea equitativa. En los supuestos sobre que se viene construyendo esta exposición no pue-

---

(21) El Tribunal Supremo, en su sentencia de 18 de octubre de 1951 (Social), admite como razón para aumentar el precio de la finca expropiada la depreciación de nuestra moneda.

de por menos de evitarse la injusticia que supondría el satisfacer una indemnización que no se corresponde al verdadero valor de la cosa en el momento de consumarse la expropiación, según lo antes dicho. Mas es también preciso tener en cuenta que no todos los aumentos de valor de la cosa deben influir en la indemnización definitiva; hay plus valías que no pueden tomarse en consideración, pues la razón y el Derecho positivo las rechazan y excluyen del cómputo. Tales son:

a') *Los aumentos de valor originados por la misma obra pública para la que se expropia.*

Estos incrementos causados precisamente por la obra que se trata de llevar a cabo y para la cual se ha estimado de necesidad la cosa, fundamentando así su expropiación, no pueden entrar en el cómputo de la indemnización. Así lo consigna Sabbatini al escribir que no se debe atribuir al expropiando la facultad de exigir el pago del incremento de valor que no se produce por hechos naturales o económicos, sino sólo por la ejecución de la obra para la que ha sido precisa tal expropiación. Y así lo viene estableciendo la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo (22).

b') *Las nuevas construcciones, plantaciones, etc., realizadas después de declarar la necesidad de ocupación.*

Dice el artículo 25 de la Ley de 1879, «las construcciones, plantaciones, mejoras y labores que no sean de reconocida necesidad para la conservación del inmueble, realizadas después de la fecha en que se ultime este período (el segundo), no serán tenidas en cuenta para graduar el importe de la indemnización».

De modo que cuando se determine la necesidad de ocupación de la finca, ultimándose el período segundo, ya no puede pedirse el abono del importe de nuevas plantaciones, construcciones y cualquier clase de obra que mejore la finca, a no ser aquellas que claramente se realicen para la conservación del inmueble. Es de-

---

(22) Véase la sentencia de 21 de diciembre de 1950.

cir, que, en realidad, desde este momento si el propietario planta ya no tendrá derecho a que se le abonen las cosechas pendientes cuando la ocupación llegue, pues la plantación se hace desde tal momento a su riesgo (23).

En el caso de que se niegue al expropiando la indemnización por las plantaciones o construcciones así hechas, debe tener la facultad de retirar a sus expensas los materiales, las plantas y cualquier otra cosa que pueda detraerse sin perjuicio de la obra pública para la que se hizo la expropiación.

Conclusión de lo dicho es que resulta preciso atender sustancialmente al principio de justicia de que el propietario sea indemnizado en el valor de la cosa, principio que es el que informa la Ley de Expropiación forzosa y es el mantenido por nuestro Tribunal Supremo en reiteradas sentencias en las que, como en la de 30 de octubre de 1930, viene consignando que el precio a satisfacer por la expropiación debe ser el justo, y la justicia del precio se origina con el verdadero valor de lo expropiado, al que se llega a través de los precios razonados y del legal deducidos de los datos que deben tenerse en cuenta y de todas las circunstancias del terreno o finca objeto de la expropiación que puedan influir para aumentar o disminuir el valor de la cosa.

N. RODRÍGUEZ MORO,  
*Doctor en Derecho*

---

(23) En materia municipal se regula en el artículo 18 del Reglamento de 14 de julio de 1924 el modo como han de llevarse a cabo las reparaciones necesarias en la cosa, previo conocimiento y autorización de la Administración municipal.