

## 1. COMENTARIO MONOGRAFICO

# **EL DESAHUCIO ADMINISTRATIVO DEL ARRENDATARIO DE FINCA INCLUIDA EN EL REGISTRO DE SOLARES E INMUEBLES DE EDIFICACION FORZOSA EXIGE, EN TODO CASO, EL PREVIO PAGO O CONSIGNACION DEL IMPORTE DE LA INDEMNIZACION PROCEDENTE**

340.142:347.952

por

**Nemesio Rodríguez Moro**

El artículo 149 de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 disponía lo siguiente:

«1. La enajenación de una finca incluida en el Registro, efectuada con arreglo a los artículos 146, 147 ó 148, producirá la definitiva extinción de los arrendamientos y demás derechos personales constituidos por cualquier título en relación con la misma, sin que repercutan de ningún modo sobre la nueva construcción ni hayan de researse en ella locales o habitaciones a los antiguos ocupantes.

2. Si fuere el propietario quien se propusiere acometer o terminar la edificación, producirá el mismo efecto el otorgamiento de la licencia, aunque la solicitare transcurrido el plazo dispuesto por los artículos 142 y 143, pero antes de existir solicitud por un tercero.

3. Si no hubiere expirado el plazo o prórrogas contractuales y procediere por razón de la naturaleza de la obligación, los aludidos derechos serán indemnizados a cargo del propietario, como máximo en la cuantía señalada por la legislación de arrendamientos».

La interpretación de lo dispuesto en este artículo, sobre todo por lo que se refiere a lo establecido en el párrafo 3, ha sido muy dispar, no sólo por parte de los tratadistas de esta materia, sino incluso por el propio Tribunal Supremo, como se verá más adelante.

En el nuevo texto refundido aprobado por Real Decreto de 9 de abril de 1976 se ha dado una nueva redacción a tal precepto, que ahora va señalado con el artículo 161, tratando de dar solución a los varios problemas que la interpretación del primitivo texto del artículo 149 había suscitado. El nuevo artículo 161 es idéntico al antiguo 149 en sus dos primeros apartados, variándose el apartado 3, que ahora ha quedado redactado así: «3. Si procediere por razón de la naturaleza de la obligación, los aludidos derechos serán indemnizados a cargo del propietario por su valor real, de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley de Expropiación forzosa y lo previsto en su artículo 43. En cualquier caso, el pago o depósito de la indemnización será previo al desalojo».

En la sentencia de 17 de marzo de 1978 (Ar. 2.661) se plantean cuestiones referentes al modo de interpretar el primitivo texto, puesto que era el vigente al producirse los hechos, actos administrativos impugnados, pero los razonamientos no dejan de ser interesantes a la hora de interpretar el actual texto legal en la redacción dada por el refundido de 9 de abril de 1976.

Procurando hacer una síntesis de los puntos más importantes de la sentencia mencionada, pueden consignarse los siguientes:

1.º Que el propio Tribunal Supremo ha mantenido distintas interpretaciones del párrafo 3 del artículo 149 de la primitiva Ley del Suelo sobre si el arrendatario u ocupante de la finca incluida en el Registro había de ser indemnizado a través del procedimiento establecido en la vía civil, o, por el contrario, había de serlo a través del procedimiento administrativo correspondiente. En efecto,

a) Ha habido sentencias reiteradas que adoptan el criterio civilista, tales, entre otras, las de 17 de marzo de 1970, 31 de diciembre de 1971, 6 de marzo de 1972, 12 y 19 de mayo de 1973, etc.

b) Por el contrario, otras muchas han mantenido la tesis de ser de aplicación un criterio administrativo, estimando que como hay una privación de un derecho singular procede aplicar las disposiciones contenidas en la Ley de Expropiación forzosa y de modo previo al desahucio: así las sentencias de 6 de febrero de 1971, 5 de abril de 1974, 25 de mayo de 1976, etc.

c) Ha habido sentencias que adoptaron una posición ecléctica,

manteniendo la tesis de que, si se trataba de enajenaciones forzosas, el criterio aplicable sería el administrativo; y si se trataba de licencias de nueva edificación obtenida por el propietario, entonces la fijación de la indemnización correspondía a los Tribunales civiles. Así, las sentencias de 11 de junio de 1975 y 30 de abril de 1977.

2.º Que como la finalidad de la Ley es procurar la realización de intereses públicos, y en aras de tal finalidad se priva a un particular de sus derechos, debe aplicarse el procedimiento administrativo que a efectos de expropiación forzosa impone la previa indemnización al titular del derecho que ha sido preciso sacrificar en beneficio del bien común, y ello sin hacer discriminaciones en cuanto a los dos casos que contempla el precepto legal, pues, por el contrario, debe aplicarse de modo prioritario el principio de igualdad de todos los ciudadanos ante las cargas públicas.

3.º Que en el procedimiento administrativo, para llegar al desalojo, debe la autoridad municipal adoptar resolución en la que se declare extinguido el derecho del arrendatario o titular de derecho personal sobre la finca, pues para poder pasar a la vía de ejecución material, ordenando el lanzamiento, es preciso antes pronunciarse claramente sobre el desahucio y las razones que lo motivan.

Según antes se ha indicado, la nueva redacción dada al párrafo 3 del artículo 161 (antes 149) viene a resolver esta problemática, estableciendo, en todo caso, la previa indemnización al arrendatario, que deberá fijarse de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley de Expropiación forzosa.

A continuación se transcriben los más interesantes considerandos de la sentencia comentada.

#### *Considerandos de la sentencia apelada:*

CONSIDERANDO: Que en relación con la aplicación del artículo 149 de la Ley del Suelo, porque teniendo tanto el acuerdo de inclusión de un inmueble en el Registro de Solares como el de otorgamiento de la licencia su ámbito propio de medidas ejecutivas respecto del singular contenido de cada uno, debe advertirse en cambio que el lanzamiento de los arrendatarios es un efecto de la extinción de esos derechos personales, el cual tiene lugar, por imperativo de lo previsto en aquel precepto legal, en unos casos como consecuencia de la enajenación forzosa del inmueble incluido en el Registro y en otros del otorgamiento de la licencia de edificación sobre el solar de aquél si es el propietario quien trata de construir, pero siempre mediante la concurrencia de dos

actos (no de uno solo), según el alcance extintivo que a esa concurrencia otorga la Ley; ello significa que, para pasar a las vías de ejecución material (o sea, al lanzamiento), deberá preceder un nuevo acto (que es en realidad el de desahucio, obviamente distinto del lanzamiento), el cual, valorando el alcance de aquellos dos en relación con la prescripción legal, se pronuncie sobre la extinción del derecho, resolución ésta que es, precisamente, la que ha de recibir luego ejecución material y que, en la normativa de la acción de oficio administrativa, será la «decisión que sirve de fundamento jurídico» a los actos materiales de ejecución en estos casos y que, debiendo adaptarse preceptivamente a tenor del artículo 100 de la Ley de Procedimiento administrativo, no puede aquí ser sustituida ni por el acuerdo de inclusión ni por la licencia, ya que el lanzamiento es consecuencia de la decisión extintiva del derecho arrendaticio, que no constituye un efecto general *ope legis*, sino una privación singular cuando se den los requisitos previstos; todo lo cual quiere decir, en primer término, que la falta de aquella resolución declarando extinguido el derecho impediría el lanzamiento y que, aunque, se la considere como acto de ejecución (en el orden formal) de los que le sirven de antecedente, será susceptible de impugnación basada en vicios propios tanto de forma como de fondo, conclusión que lleva, de una parte, a examinar si realmente existió dicho pronunciamiento en el caso y, de otra, los vicios alegados contra las resoluciones recurridas.

CONSIDERANDO: Que la decisión municipal impugnada, de 19 de diciembre de 1969, se limitó a «disponer se requiera al ocupante de dicha finca... para que en el plazo de dos meses proceda al desalojo de la misma», resolución que tiene solamente el alcance de un requerimiento de lanzamiento y no el de un pronunciamiento sobre la extinción del derecho arrendaticio, aunque se apoye, como el propio acto dice, en que «habiéndose producido la definitiva extinción de los arrendamientos y demás derechos personales constituidos en relación con la misma en virtud del otorgamiento de licencia de edificación a don Valentín A. H., que es la persona que en nombre de la propietaria va a realizar la actividad constructora», porque esta somera fundamentación no constituye en realidad un pronunciamiento extintivo, precisión cuyo alcance no es formalista ni baladí, porque precisamente en este caso se advierte la sustancial necesidad de una valoración de los acuerdos anteriores en relación con las circunstancias de hecho, según el precepto aplicado, porque resultaba indispensable determinar si bastaba con una licencia de construcción otorgada a persona distinta del propietario y antes de la inclusión en el Registro (aunque se hubiere renovado después de ello) y además que hubiese constancia y se pronunciase el acto acerca del alcance de los actos y contratos civiles en virtud de los cuales la actividad constructora iba a ser realidad por aquella otra persona, porque si, por un lado, la finca incluida en el Registro es susceptible de enajenación y, por otro, es transmisible la

licencia, la lícita concurrencia de esas circunstancias podría llevar a decisión idéntica a la impugnada, pero mediante una explícita valoración, sin la cual el derecho del arrendatario se verá enfrentado directamente con una actividad de ejecución material contra cuyo fundamento (la decisión previa ejecutoria) no habrá tenido posibilidad de reaccionar; todo lo cual conduce a una sustancial privación de garantías; de un lado, por falta de aquella decisión previa preceptiva, y de otro, por la ausencia de dos requisitos formales sustanciales en el caso y susceptibles, por tanto, de producir indefensión: la motivación del acto en el orden examinado y la audiencia del interesado en igual aspecto, con lo cual el acto adolece *de vicio formal* susceptible de determinar su anulación y la de los trámites del procedimiento desde aquel Decreto de 19 de diciembre de 1969.

CONSIDERANDO: Que, tanto por lo expuesto como porque, en la sentencia de esta misma Sala de 17 de marzo de 1971, se pronunció la anulación del acuerdo de inclusión de la finca en el Registro de Solares (que puede privar de la posibilidad de aplicación del invocado artículo 149 de la Ley del Suelo), procedería anular los aquí impugnados sin ulterior análisis de otros motivos de impugnación; no obstante, y aun siendo por ello innecesario, acaso proceda hacer alguna referencia a otro cual el fundado en el vicio *también formal* de la falta de consignación previa de la indemnización en el desahucio, alegación que sería también de estimar; en efecto, el citado artículo 149 de la Ley del Suelo, único precepto de ley formal en la materia, prescribe solamente la extinción de los arrendamientos y demás derechos personales sobre la finca incluida en el Registro, pero lo que no dispone es el medio o procedimiento de que la Administración o el particular beneficiado (adquirente o propietario del inmueble) hayan de valerse para lanzar a quienes posean en virtud de aquellos derechos personales; y haciendo abstracción de la hipotética posibilidad de que, como precepto legal que establece un modo de extinción del contrato arrendaticio, pudiera hacerse valer mediante un desahucio ante los Tribunales civiles, determinando al propio tiempo las indemnizaciones procedentes a tenor de la legislación arrendaticia, debe aquí señalarse que la extinción de aquellos derechos se funda en razones de interés público (la inadecuación al Plan) paralelas al interés privado de los propietarios del suelo y, puesto que la Administración actúa para el logro de aquéllos acordando la inclusión en el Registro de Solares, será también competente para ejecutar sus decisiones, puesto que el régimen administrativo supone la ejecutoriedad de los actos de la Administración y además la posibilidad de llevar por sí los mismos a efecto mediante la ejecución material, como en general está previsto en nuestro sistema por los artículos 100 y siguientes de la Ley de Procedimiento administrativo; pero también es propio del régimen administrativo, especialmente en nuestro Derecho, dados los amplios términos del artículo 1.º de la Ley de Expropiación, que la privación singular de un derecho patrimonial

legítimo, incluso de carácter personal, haya de tener lugar a través de la expropiación forzosa, uno de cuyos principios cardinales es el de que la consignación o pago del justiprecio preceda a la toma de posesión de la cosa o al ejercicio del derecho, como expresamente resulta para los de arrendamiento en el artículo 4.º en relación con el 51 de aquella Ley, principios a los que en rigor se ajusta la del Suelo, porque en casos como el contemplado lo que resulta del artículo 149 no es (como antes se dijo) un efecto general *ope legis*, o sea una limitación de facultades de los particulares como los citados en los artículos 61 y 70, sino la privación singular de un derecho derivada de una concreta actuación administrativa por razón de interés público, o sea, en definitiva, un caso de expropiación de derechos independiente de la de la propiedad del inmueble y en la cual el propietario (de ahí su interés paralelo con el público) asume la postura de beneficiario de dicha expropiación y por ende la carga de edificar y la de indemnizar; de aquí también que, no existiendo, como se dijo, precepto legal que habilite para una ejecución material, incluso si hubiese de determinar la compulsión personal directa (en que sería precisa aquella habilitación, a tenor del artículo 108 de la Ley de Procedimiento), el artículo 41 del Reglamento del Registro de Solares remite a los preceptos del de la Ley de Expropiación para proceder al desahucio y lanzamiento, con lo cual no existe dificultad alguna en orden a aquella ejecución material siempre que se cumpla el principio cardinal del sistema, es decir, el previo pago o consignación del justiprecio, lo cual resulta incluso de la aplicación literal de los preceptos, puesto que en la remisión al Reglamento de Expropiación dicese que se ejecutarán el desahucio y lanzamiento «en los plazos y condiciones señalados en el artículo 53» de este último, y este precepto manda que se notifique el plazo de desalojo, pero «cumplido, cuando proceda, el requisito anterior», o sea el relativo al pago contenido en el artículo 52; lo que, además, resulta igualmente en otro aspecto del citado artículo 41 del Reglamento del Registro de Solares al disponer que, «conforme a lo prevenido en el artículo 149 de la Ley del Suelo, cumplidos los requisitos señalados en el mismo, se dará posesión... y se procederá al desahucio y lanzamiento», porque uno de los requisitos que el artículo 149 establece en su apartado 3.º (aplicable a los dos anteriores), es, precisamente, el de que «los aludidos derechos serán indemnizados a cargo del propietario...», lo cual, por otra parte, responde a los propios principios de que este precepto arranca, o sea el artículo 2.º de la Ley de Solares de 15 de mayo de 1945, según el cual la extinción de los derechos arrendaticios tenía lugar mediante el pago de la indemnización.

**CONSIDERANDO:** Que con todo lo dicho se pretende poner de relieve que, si bien es claro que la aplicación de aquel precepto supone la claudicación de derechos privados originados en relaciones contractuales civiles frente al interés público determinante de la inclusión en el Registro de Solares, y que a esta extinción legal de derechos arrendati-

cios es claramente aplicable el régimen administrativo en cuanto comporta la posibilidad de que las autoridades de este orden lleven a ejecución material (o sea, el lanzamiento) sus decisiones, es también claro que dicho régimen deberá en su caso aplicarse en su integridad, es decir, teniendo también en cuenta los principios según los cuales la Administración debe pronunciar siempre previamente la decisión en que funda su actuación material (en este caso, la declaración de extinción) y además, tratándose de una privación singular de derechos patrimoniales, previo pago o consignación de la indemnización procedente, o de la declaración de su improcedencia, en el procedimiento oportuno; porque, sea cualquiera el alcance otorgable a la prevalencia de los preceptos de la Ley del Suelo respecto de los derechos privados, es también un principio común al régimen administrativo el de que los privilegios de la Administración tienen lugar con la adecuada garantía del particular, garantía que debe ser la misma en casos idénticos y que en los supuestos como el presente de extinción de derechos arrendaticios por inclusión en el Registro de Solares, de no exigirse el previo pago o consignación quedaría decisivamente disminuida para su titular, incluso respecto del caso paralelo de una expropiación del inmueble arrendado por necesidades de la propia Administración y no de un particular beneficiario de la acción pública; procede, por todo lo expuesto, anular los acuerdos impugnados, como también los actos del procedimiento seguido, el que se repondrá a su iniciación para acordar expresamente sobre la extinción del derecho arrendaticio y lo relativo al pago o consignación previos.

**CONSIDERANDO:** Que no procede estimar la especial solicitud de indemnización de daños y perjuicios articulada exclusivamente en relación con los causados por el lanzamiento anticipado, ya que constituye principio cardinal en la materia (al cual no se sustrae el proceso contencioso) el de que es necesario en el litigio acreditar suficientemente, al menos, que los daños tuvieron lugar en realidad y como una consecuencia de la actividad administrativa en que la petición se basa, circunstancias que en modo alguno pueden entenderse aquí demostradas, ni en general respecto de lo cual no existe articulada prueba ni argumento alguno, ni en particular respecto de cada uno de los capítulos citados, así: en cuanto a la diferencia de renta, porque, aunque se aportó un contrato privado de inquilinato, no se adveró el mismo y sobre todo no demuestra por sí solo perjuicio alguno al actor, dado que aparece otorgado por su hijo y ninguna otra prueba practicada; en cuanto a la adquisición de nuevo mobiliario o adaptación del antiguo, aparte la falta de autenticación de las facturas, tampoco se acredita la razón de su necesidad derivada del desahucio anticipado; los gastos de la defensa jurídica tienen su traducción propia en el concepto de costas procesales y no fuera del mismo; y en cuanto a las pérdidas de en su profesión de pintor, no se ha tratado de probar otra cosa que esta dedicación artística, pero no aquellas pérdidas.

CONSIDERANDO: Que, pese a las infracciones en que la anulación se apoya, no es de realizar pronunciamiento sobre costas, porque la actuación municipal no evidencia la existencia de temeridad o mala fe.

*Considerandos del Tribunal Supremo:*

CONSIDERANDO: Que la sentencia de esta Sala de 17 de mayo de 1977 revocó la dictada por la de la Audiencia provincial de Santa Cruz de Tenerife en el distinto proceso sobre inclusión de la finca, a que los presentes autos conciernen, en el Registro Municipal de Solares, y declaró ajustada a derecho la referida inclusión; con lo cual la aceptación aquí hecha de los considerandos de la sentencia apelada, que por ello lo han sido en lo sustancial, debe ya reputarse libre de la situación de litis-pendencia que afectaba a la fundamentación del fallo impugnado, con la consecuente exclusión de cualquier motivo que ampare los pronunciamientos objeto de esta apelación en la improcedencia, hoy desvirtuada, de incluir el inmueble en el Registro mencionado; lo que desplaza las cuestiones planteadas con el actual contencioso, y subsiguiente apelación, al crucial y aquí reiterado tema, de suyo idóneo para justificar la autonomía de estos autos, de si los Decretos municipales relativos a desalojo de la finca por el arrendatario constituyen actos cuya validez jurídica depende de trámites distintos del pronunciamiento de plano hecho por la Alcaldía sobre los simples presupuestos de inscripción de la finca en el Registro de Solares y licencia de derribo y nueva edificación otorgada a solicitud de la propiedad, sin perjuicio de que el inquilino pueda ejercitar por separado y en la vía procedente las acciones oportunas para obtener la indemnización; que es la tesis a que responden los Decretos impugnados y mantienen las partes apelantes, o, por el contrario, el trámite de dicha indemnización, por su índole exclusivamente administrativo, es previo y condicionante de toda actuación sobre desalojo y a ello se supedita el ajuste a derecho de los expresados Decretos que es negado, en la sentencia recurrida, con la derivada controversia que todo ello suscita en esta segunda instancia respecto a debida interpretación del artículo 149, 3, de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 entonces vigente.

CONSIDERANDO: Que los Decretos municipales mencionados atribuyen la fijación y pago de la indemnización del arrendatario a competencia de jurisdicción distinta de la administrativa, que sería la civil, y sobre tal afirmación desconectan por entero el resarcimiento del desalojo que acuerdan, como así también lo estiman procedente las partes apelantes en tesis de estrecha relación con el problema de determinar la competencia a los efectos indemnizatorios examinados; cuestión que no ha obtenido respuesta uniforme en la jurisprudencia de esta Sala, pues si bien diversas sentencias, entre ellas las de 17 de marzo y 1 de abril de 1970, 31 de diciembre de 1971, 6 de marzo de 1972 y 12 y 19 de mayo



de 1973, se pronuncian a favor de la doctrina que pudiera denominarse civilista, otras, como son las de 6 de febrero de 1971, 5 de abril de 1974 y 25 de mayo de 1976, adoptan el criterio administrativo y dan entrada con carácter supletorio, ante el silencio del artículo 149, 3, de la Ley del Suelo, a la Ley y Reglamento de Expropiación forzosa al amparo del artículo 41 del Reglamento de Edificación forzosa de 5 de marzo de 1964, con la consiguiente necesidad de practicar en vía administrativa las actuaciones indemnizatorias como previas al desahucio, sin que la alusión por dicho artículo 149 a la Ley de Arrendamientos urbanos tenga otra finalidad que marcar o limitar el importe de las indemnizaciones; y aún la Sala ha mantenido una tercera posición ecléctica en el sentido de que cuando se trate de enajenaciones forzosas comprendidas en el apartado 1 del referido artículo 149 de la Ley del Suelo será el criterio administrativista el aplicable, mientras que si se trata de licencias de nueva edificación obtenidas por el propietario, el procedimiento relativo a la indemnización corresponderá entonces a la jurisdicción ordinaria (sentencias de 11 de junio de 1975 y 30 de abril de 1977, también entre otras).

CONSIDERANDO: Que ante esa variedad de doctrina jurisprudencial —con la alegada y consiguiente repercusión sobre el problema de condicionamiento del desahucio decretado a la previa indemnización— necesario es fijar el criterio aplicable al caso, a cuyo fin cumple asignar valor relevante a los siguientes factores de interpretación del artículo 149, 3, de la Ley del Suelo de 1956: A) Que la indemnización señalada en este precepto, bien que cuantitativamente referida a la Ley de Arrendamientos urbanos, implica resarcimiento por algo de que se priva el arrendatario en función de la utilidad pública resultante de adaptar el inmueble a los Planes de Ordenación, fin público informado por la idea de edificación inadecuada preexistente y posterior edificación forzosa con extinción de arrendamientos e implícitos perjuicios para sus titulares, a quienes son indiferentes los modos de producirse *ope legis* —enajenación forzosa o licencia al propietario— aquella extinción fundada en causas de Derecho público, circunstancias que inducen a asimilar las derivadas situaciones a las contempladas por la normativa de expropiación forzosa que al más alto nivel o rango constitucional —artículo 32 del Fuero de los Españoles— exige que la indemnización sea previa como derecho inderogable del titular afectado y sin distinción de clases de valores; principio actuante a través de las diversas regulaciones legislativas de la materia aquí tratada y que, si asignaron carácter previo a la indemnización del inquilino en la legalidad precedente a la Ley del Suelo de 1956 —artículo 47 del Reglamento de Solares de 23 de mayo de 1947, Decreto de 5 de septiembre de 1952 y sentencia de esta Sala de 10 de octubre de 1963—, así como también lo ha señalado la normativa posterior a la expresada Ley del Suelo —artículo 161, 3, del texto refundido de la vigente Ley de 2 de mayo de 1975, aprobado por Real Decreto de 9 de abril de 1976—, ha-

brá que entender que asimismo la indemnización es previa al desalojo en el régimen de la Ley de 1956, ya que son las mismas las circunstancias contempladas e idéntico el principio constitucional que garantiza el resarcimiento, complementándose así, con los susodichos elementos hermenéuticos, el silencio sobre la cuestión en el artículo 149, 3, de la expresada Ley, a la vez que con ello se concretan las invocadas imprecisiones afectantes a las materia con respecto al artículo 41 del Reglamento de 5 de marzo de 1964; y B) Porque el principio de igualdad de trato ante la Ley, también consagrado a nivel constitucional por el artículo 3.º del Fuero de los Españoles, impide discriminar la posición del inquilino derivada de la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares con respecto a situaciones análogas para el poseedor arrendaticio reguladas en la Ley de Arrendamientos urbanos, como lo son la prevista en su artículo 114, causa 9.ª, y la de la regla 1.ª conecada con el último párrafo del artículo 83 en cuanto que determinante de garantías para un derecho de retorno unívocamente convertido en valor indemnizable dada la radical supresión que del mismo establece el artículo 149, 1, de la Ley del Suelo; lo que infiere, en función de elementales imperativos de equidad, que lo que allí son garantías para asegurar un retorno, habrán de convertirse aquí en garantías para asegurar la indemnización por el propietario a que se refiere el examinado artículo 149, 3, de la Ley del Suelo de 1956, efecto de garantía legal mediante el procedimiento que quedaría frustrado al configurar como independiente y posterior al acuerdo de desalojo del trámite necesario para fijar y hacer efectiva la indemnización del arrendatario; por lo cual, y a través de una armónica conexión con el ya citado artículo 41 del Reglamento de 1964, procede entender implícita en el precepto de la Ley que se examina la referencia a los trámites administrativos de los artículos 43 y 44 de la Ley de Expropiación forzosa y 53 y 54 de su Reglamento como los más adecuados para alcanzar el fin indemnizatorio de referencia con la consiguiente necesidad de calificar el resarcimiento en cuestión de requisito esencial y condicionante del presupuesto procedimental correspondiente al acto que acuerda el desahucio administrativo; coordinándose con esta interpretación, en el mayor grado posible de convergencia equitativa, el interés público en la mejora de la ciudad, su promoción a impulso de intereses particulares dimanantes de un dominio revalorizado y los fines sociales a que obedece la prórroga obligatoria de los arrendamientos.

**CONSIDERANDO:** Que en su virtud, omitido todo trámite previo de indemnización en el Decreto municipal de 19 de diciembre de 1969, y ausente en absoluto cualquier actuación en este sentido al dictarse el de 20 marzo de 1970, ordenando el desalojo, carecieron ambos acuerdos de un requisito indispensable para alcanzar su fin, lo que en concordancia con el artículo 48, 2, de la Ley de 17 de julio de 1958 califica a ambas resoluciones de contrarias a derecho e ineficaces conforme se declara en la sentencia recurrida.