

VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL ÁMBITO DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA

PEDRO CHAVES ESPINILLA

SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA
DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID

Principios básicos

LA expropiación forzosa como medio para conseguir la prevalencia del interés público sobre el privado, obligando a los particulares a trocar sus bienes, derechos e intereses patrimoniales que entran en conflicto con aquél, por una cantidad dineraria que se pretende sea compensatoria de la privación patrimonial que les ha sido impuesta y de los daños y perjuicios que se les ha ocasionado, se encuentra contemplada en un instituto jurídico asentado sobre la *potestad expropiatoria de la Administración* y las *garantías jurisdiccionales de los administrados*, que es indudablemente merecedor de la insistente atención doctrinal que le han dedicado insignes autores.

El artículo 33.3 de la Constitución Española promulgada el 27 de diciembre de 1971, corolario natural del reconocimiento del derecho a la propiedad privada que se proclama en el apartado primero, garantiza el uso y disfrute de la cosa, de sus provechos y utilidades, en la forma que más considere conveniente, siendo necesario para la restricción de su derecho que exista una causa justificada de utilidad pública o interés social, que prevalezca sobre el interés particular, y además que surja como compensación la

adecuada indemnización.

El artículo 349 del Código Civil se expresa en parecidos términos, remitiendo al amparo de los Jueces la salvaguarda de los intereses legítimos de los expropiados.

La normativa específica expropiatoria vigente se contiene en la Ley de 16 de diciembre de 1954 y el Reglamento que la desarrolla aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, que consagran como principios básicos: 1.- la persecución del bien común imperativamente acordado por la Administración y fundamentada en la utilidad pública y el interés social; y 2.- la justa y previa indemnización al expropiado, mediante equivalente dinerario que pueda hacer posible la sustitución



Las valoraciones que surgen de un procedimiento de expropiación deben perseguir la determinación del precio verdadero y real del bien o derecho afectado. (Levantamiento de terrenos en Madrid.)

del acervo patrimonial por otro similar con completo resarcimiento de toda lesión económica.

Excepcionalmente, y mediante acuerdo expreso y motivado del Consejo de Ministros, la prioridad del pago sobre la desposesión puede ceder, permitiendo la ocupación de los bienes y derechos afectados antes de que la previa indemnización sea satisfecha, en aras de que la actuación administrativa no se vea frenada cuando la solicitan necesidades imperativas e inaplazables. La práctica, no obstante, viene señalando que este procedimiento se ha convertido de excepcional en habitual por la agilidad que presta a las actuaciones de la Administración.

El Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y la Ordenación Urbana de 9 de marzo de 1976, marca las Normas a seguir para los supuestos de expropiación forzosa por razón de urbanismo que, como veremos, se encuentran en íntima relación con las que, en algunos supuestos, la jurisprudencia señala como aconsejables para la obtención del justiprecio real de los bienes expropiados al amparo de la Ley de Expropiación Forzosa, remitiendo en algunos casos de manera expresa (artículo 106 y 111 de la Ley del Suelo) a las reglas generales establecidas en dicha Ley.

Dispersos en otras disposiciones

se encuentran preceptos referentes a materia sobre expropiación, que si bien esterilizan las pretensiones unificadoras que predica la Exposición de Motivos de la Ley de 16 de diciembre de 1954, no dejan de recoger *mutatis mutandis* los preceptos generales y el procedimiento de ésta. Aguas, montes, minas e hidrocarburos, urbanismo y vivienda, instalaciones eléctricas, sector agrario y defensa nacional, son, entre otros, algunos campos que, al menos en temas puntuales, mantienen su legislación peculiar. Otras como la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988, remiten en temas de expropiación a disposiciones especiales: Ley de Expropiación Forzosa en el supuesto de suelo rústico y Ley del Suelo cuando el trazado de la obra discurre por zonas reguladas por algún instrumento de planeamiento urbanístico.

Bases de la justipreciación de los bienes y derechos afectados por la expropiación

Las valoraciones que surgen de un procedimiento de expropiación deben perseguir, con base en fundamentos objetivos, la determinación del precio *verdadero* y *real* del bien o derecho afectado, que permita una sustitución que, guardando la justa adecuación entre la entidad económica del bien y la indemnización recibida, evite mermas de valor subjetivas e injustificadas, teniendo presente siempre que la institución expropiatoria representa, en cuanto al bien expropiado, una pieza *in re potestas*, que abarca no sólo el daño sufrido por la privación del bien concretamente determinado, sino todo el comple-

mento de parciales derechos y facultades que le configuran. Esta compensación deberá ser *integral*, entendiendo el término en el sentido del verdadero equivalente económico atendidas las circunstancias específicas del bien, lugar y tiempo, sin que quepa ni el enriquecimiento injustificado del administrado con ocasión del establecimiento del Servicio Público que motiva la expropiación, ni la minimización económica de los bienes afectados, ora sea por aplicación de criterios formalistas y estrechos que no conduzcan a su verdadero aprecio, ora por

da), la determinación del valor de mercado, y las *justipreciaciones de los bienes inmobiliarios afectados por la expropiación*; en aquéllas se persigue la obtención del valor *primario* o aparente de los bienes objeto de tasación, en la justipreciación que trae causa de un procedimiento expropiatorio a este valor de mercado debe añadirse la cuantificación de todos los perjuicios o consecuencias que de la extracción del bien del patrimonio del afectado se derivan, perjuicios de muy variada condición, no sólo en relación con el remanente no expropiado, sino también los directamente derivados de la propia actuación administrativa.

Debe establecerse una primera diferenciación en relación con la naturaleza del bien objeto de expropiación, conforme ostente éste la condición de rústico o urbano. En principio, la Ley de Expropiación Forzosa, en cuanto al suelo se refiere, no distingue sino entre *solares* (artículo 38) y *fincas rústicas* (artículo 39). La jurisprudencia ha venido entendiendo, al menos du-



La Ley de Expropiación Forzosa, en cuanto al suelo se refiere, no distingue sino entre *solares* y *fincas rústicas*.

considerar a la luz del nuevo destino las características del bien, en lugar de hacerlo en relación con el que venía teniendo, como puede suceder en los supuestos de variación en las características del cultivo que venía soportando, o en la imposibilidad de edificación en su conjunto.

Se sienta, en principio, una clara diferenciación entre las *valoraciones que tienen como finalidad la justipreciación de un bien a efectos fiscales*, aunque estas persigan, como demanda la reciente legislación (Orden de 28 de diciembre de 1989 del Ministerio de Economía y Hacien-

rante la vigencia de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana de 12 de mayo de 1956, que la calificación de una finca como solar se desprende de reunir ésta aquellos requisitos exigidos por el artículo 63.3 de la precitada Ley del Suelo, dando en ocasiones la condición de vía pavimentada, con encintado de aceras a las carreteras a las que daban frente, si bien entendiendo y aclarando que al emplear el término *solares* la Ley de Expropiación Forzosa, no lo hace en el sentido técnico que se contienen en el artículo 63 y otras disposiciones



Debe tenerse en cuenta la dificultad de determinar el valor del suelo rústico en un mercado que tradicionalmente está cerrado a una automatización y fluidez de la oferta y la demanda.

concordantes, sino a los efectos de señalar el valor de unas directrices generales, la diferencia entre terreno rústico, que puede tener además una plusvalía urbanística, y aquellos otros, que susceptibles de una edificación inmediata o próxima, tienen de suyo un valor más elevado. Después del texto refundido de la Ley de Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976, existe una tendencia generalizada, como no podía ser menos, a tener en consideración la clasificación que el planeamiento señala para los distintos terrenos que le integran, definidos en el artículo 77 y siguientes del citado texto legal.

Valoración del suelo clasificado como rústico

La Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 determina en sus artículos 37 a 43, ambos inclusive, las normas de valoración a las que deben sujetarse en sus determinaciones la Administración actuante, el expropiado y el Jurado Provincial de Expropiación. El artículo 39 señala que *el valor de las fincas rústicas se fijará por la media aritmética entre la cantidad resultante de capitalizar al interés legal la renta líquida de rústica, aumentada en un 5 ó en un 10 por 100, según sea catastrada o amillarada, y el valor en venta actual de finca análogas por su clase y situación en*

el mismo término municipal o comarca.

La estricta aplicación de este precepto ha venido contando con importantes dificultades para su aplicación. Dificultades que ha surgido, por una parte, por la imposibilidad o incertidumbre en la determinación de los elementos intervinientes en los criterios automáticos que este artículo contempla y, por otra, por la progresiva obsolescencia de que hasta fechas muy recientes, venían adoleciendo los datos catastrales. La dificultad de determinar el valor del suelo rústico en un mercado que tradicionalmente está cerrado a una automatización y fluidez de la oferta y la demanda, junto con la necesidad de precisar el concepto de *analogía de fincas similares*, con el que la jurisprudencia es tan taxativo en la exigencia del cumplimiento de una serie de condicionantes para admitir la correlación entre los supuestos que se examinan, han traído como consecuencia que las distintas Administraciones expropiantes hayan venido aplicando los datos fiscales como único método de valoración, procedimiento que en ninguna forma es querido por la Ley de Expropiaciones y contra el que advierte en su preámbulo porque entiende que: *la determinación del justo precio sobre bases fiscales debe de partir de la premisa de que la riqueza imponible, fiscalmente establecida, suponga una valoración no sólo objetiva y bien ponderada del bien*

de que se trate, sino además rigurosamente al día desde el punto de vista del poder adquisitivo de la peseta (...) De otro lado salvo que se entienda que la estimación fiscal constituye lo que, desde luego, no es, es decir, una declaración administrativa de valoración eficaz no sólo en la relación fiscal, sino en toda relación con la Administración en que el valor de un bien pueda jugar algún papel, esa determinación debe de servir como uno de los elementos que concurren a la determinación del justo precio, pero no ser el criterio de suyo y exclusivamente terminante.

De aquí que en aras a salvaguardar el principio de valor real que se predica como necesario por la Ley, la Administración deba acudir al procedimiento contenido en el artículo 43 de la precitada Ley, a pesar de haber sido concebido con carácter supletorio, por que este precepto autoriza a que no obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, tanto el propietario como la Administración y el Jurado Provincial, si la evaluación practicada según aquellas normas, que se predicen como previas, no resultare, a su juicio, conforme con el valor real, podrán llevar a efecto la tasación aplicando los criterios estimativos que juzguen más adecuados.

El procedimiento más generalizado y asumido totalmente tanto por el Jurado de Expropiaciones como por la jurisprudencia, es el que tiende a conseguir el valor ini-

cial de un predio de acuerdo con el rendimiento agrario del que es susceptible conforme a sus características de explotación. El tasador debe acudir a los métodos que le ofrece la técnica de la valoración agraria, métodos *sintéticos* o *analíticos* . No ofrecen garantía, a juicio de esta parte, los procedimientos sintéticos de valoración: el denominado *empírico* al entrañar un elevado grado de subjetividad; los llamados *comparativos* , porque su soporte es el conocimiento de un gran número de operaciones de compraventa de fundos análogos en su división, topografía, características agrológicas, etc., para, partiendo de tan extenso y difícil conocimiento, como ya se dijo, llegar mediante el empleo de métodos estadísticos a una interpretación y depuración de resultados que conduzcan finalmente a la determinación de los precios adecuados. En consecuencia, debe de acudirse al *criterio estimativo de determinación analítica* , es decir, mediante la valoración deducida por la capitalización de las rentas obtenidas en la explotación.

ZACARÍAS SALAZAR, en lo que él denomina valoración racional mediante cuenta de gastos y productos, señala la expresión analítica que liga entre sí los distintos factores que integran la producción agraria, para posteriormente y a partir de ella, deducir la renta de la tierra, que será:

$$R = P - (g + i + s + c + a + B)$$

en la que cada término representa:

- R = Renta de la tierra.
- P = Valor de los productos medio anuales.
- g = Gastos directos de la explotación o cultivo.
- i = Intereses de toda clase de capitales, menos la tierra.
- s = Seguros de estos capitales.
- c = Conservación de los mismos.
- a = Amortización de los mismos.
- B = Beneficio del cultivador.

Autores como FICAI y MUZII fijan el beneficio del cultivador como un tanto por ciento del capital de explotación o de la producción final. Otros autores, entre ellos TORREJÓN, lo entienden como una remuneración del empresario —lo que él denomina beneficio industrial—, en un tanto por ciento de la suma de los capitales de explotación y circulante. ZACARÍAS SALAZAR lo cifra, en aquellos casos en que es conocida de una manera depurada la renta de la tierra, en un tanto por ciento del capital circulante. SANTI SUÁREZ entiende que el beneficio del cultivador debe ser un tanto por ciento del beneficio bruto, variable con la intensidad de los cultivos. RUIZ GARCÍA analiza las distintas tendencias y toma una posición ecléctica, utilizando la media de tres factores: las rentas conocidas y depuradas de la zona; aplicación de un porcentaje sobre el beneficio bruto y una media entre un tanto por ciento sobre el valor de los productos y un tanto por ciento del ca-

pital de explotación más el capital circulante. La metodología aportada por SANTI SUÁREZ, quizás por más simple y rápida es, comúnmente, la más empleada. El tanto por ciento de capitalización, según sigue manifestando ZACARÍAS SALAZAR, oscila entre un 2 por 100, para terrenos cuya demanda es grande, bien por su elevada parcelación, situación en las cercanías de núcleos urbanos, etc., lo que determina una gran demanda, y disminuye para terrenos de cultivo extensivo o de monte, llegando su tipo de capitalización hasta un 6 por 100.

El cálculo del valor del suelo por el procedimiento analítico, o cualquier otro que por el tasador se pueda juzgar más idóneo, encaja dentro del amplio espíritu del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa. Sobre la idoneidad de este procedimiento la jurisprudencia se ha pronunciado reiteradamente:

Entre los criterios legales para la determinación del valor de las fincas expropiadas, el más equitativo



El valor asignado a las fincas rústicas afectadas por un expediente de expropiación, aún aquellas en que no pueden apreciarse factores distintos al de su rendimiento agrario, es, con carácter general, superior al del mercado libre. (Trabajos previos a la iniciación de obras.)

(...) es el que se funda en las producciones medias deducidos los gastos. (Sentencia de 10 de marzo de 1976.)

Al hacer la llamada valoración analítica, es decir, en función de los productos agrícolas que la finca expropiada produce o puede producir, está determinado también sin decirlo, el valor inicial del artículo 86 de la Ley Sobre Régimen del Suelo (Ley 12 de mayo de 1956, y 104.1 del Texto Refundido de 9 de abril de 1976), a lo que nada cabe oponer, pues aunque dicha Ley no sea imperativamente aplicable, si de modo voluntario se accede a ella, dentro de la flexibilidad del artículo 43.1 de la LEF, es claro que ninguna vulneración jurídica se comete. (Sentencia de 8 de marzo de 1972.)

La valoración del predio deducida de acuerdo con la técnica anterior, refleja el estricto valor de un suelo rústico desprovisto de cualquier otra contingencia externa distinta a su mero rendimiento, conforme a su propio destino y contenido dentro del mercado agrope-



Se debe distinguir entre la expectativa económica de la explotación de un terreno y las "expectativas urbanísticas". (Embalse en el cauce del río Duero.)

cuario, no obstante, en determinados supuestos, deviene netamente improcedente e inoperante, por sí sola, a efectos de la determinación del justiprecio en el ámbito de la Ley de Expropiación Forzosa, por conjugarse factores de muy diversa naturaleza que la sola técnica agrícola no puede valorar y que deben ser objeto de una justipreciación adicional, complementaria que actúa como un coeficiente corrector del valor inicial, ajustando éste a la realidad de acuerdo a su emplazamiento, proximidad a vías de comunicación, y muy principalmente su ubicación en zonas de incontenible expansión urbana. La apreciación de estos factores, reiteradamente ponderados por el Jurado Provincial y la jurisprudencia, permite que el valor patrimonial del titular del predio afectado quede intacto y no infravalorado, es decir, desprovisto de unas expectativas reales evaluables en cuanto no futuras e hipotéticas, de forma, que sin perder la finca el carácter agrícola que ostenta se consideren adecuadamente dentro de la justipreciación los factores externos a la explotación agraria y sus perspectivas urbanísticas.

Se debe distinguir, en principio, entre la expectativa económica de la explotación de un terreno y la expectativa urbanística, pues así como en las primeras se refieren y acogen aquellos factores que dentro de su valor agropecuario, derivado de su natural aprovechamiento, pueden deducirse o existir en una parcela como consecuencia de la concurrencia de elementos que representan un mayor precio (apetencia de los productos, proximidad de mercado, buenas comunicaciones, etc.), una plusvalía en relación con terrenos de suelos análogos; el valor de expectativa urbanística, por el contrario, es el valor potencial que tiene un terreno, determinado no por su utilización actual, según su naturaleza, sino que viene deducido por su previsible futura utilización urbana, es decir, por reunir en sí los requisitos necesarios para ser en su día aprovechable a este fin.

Es indudable que dentro de la actual normativa que regula el desarrollo urbanístico esta práctica está expresamente proscrita en el artículo 104 *in fine* del texto refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, pero el marco normativo de la Ley de Expropiación forzosa es otro distinto y, siempre que la actuación expropiatoria no tenga como finalidad una específica actuación urbanística, la amplitud del artículo 43 de esta norma permite la ponderación de estos factores:

Que cuando el jurado Provincial valoró el terreno (...) no es que por tales terrenos de plataneras y de cultivo ordinario valieran por su destino agrícola esas cantidades, lo que sin duda sería exagerado, sino porque debió de comprender que el terreno, dado su emplazamiento, tenía un valor muy superior al que tenía su destino agrícola aunque se añadiera un 40 por 100 por expectativas urbanísticas, pero en su apreciación resultó más inexacto por defecto que por exceso. (Sentencia de 15 de agosto, 118-6, 11 de diciembre de 1985, entre otras.)

Durante el periodo de vigencia de la Ley del Suelo de 1956, que recogía en su artículo 85.4 el valor expectante, considerado como un valor potencial de los terrenos en razón a las perspectivas de aprovechamiento o utilización urbanística, fue constante la aplicación de la metodología que este texto legal señalaba para la consecución de este valor. No tengo constancia de que durante el periodo de vigencia de la actual normativa, que regula el uso del suelo urbano, se hayan deducido ante el Jurado de Expropiación valoraciones amparadas en este método, lo que posibilitaría determinar hasta qué extremo puede llegar el amplio criterio del artículo 43 de la LEF.

VICENTE CARBALLER en su tratado *Concepto y métodos de valoración agraria*, delimita las líneas en las que se dan una serie de circunstancias ajenas al mero interés agrícola, en lo que él denomina valor agrourbano, que aplica a todas aquellas parcelas que gozan de unas

expectativas en cuanto a su incremento en su precio de compraventa que no pueden ser tan sólo explicadas por su porvenir agrario. Elabora un modelo de valoración que permite calcular el justiprecio de un predio cuando en él se dan ciertas hipótesis muy generales y cuando se disponga de un conjunto de datos determinables que permiten la elaboración de unas tablas que hace inmediato o casi inmediato el cálculo del valor del predio.

En la actualidad, el valor asignado a las fincas rústicas afectadas por un expediente de expropiación, aun aquéllas en las que no pueden apreciarse factores distintos al de su rendimiento dentro de una explotación agraria, es, con carácter general, superior al del mercado libre. Son varios los factores que han venido originando esta circunstancia:

- Una profusa intervención de distintos Organismos Estatales y Entidades Públicas en el desarrollo de proyectos de muy distinta naturaleza, absolutamente desvinculados entre sí en cuanto a los criterios estimativos, produciendo, aún dentro de las distintas Áreas y Servicios de un mismo Departamento Ministerial y para zonas colindantes, notables diferenciaciones en el justiprecio señalado para fincas análogas, lo que ha determinado que la Inspección Operativa de Servicios —conforme se pone de manifiesto en el *Manual de Procedimientos de Expropiación Forzosa* del Ministerio para las Administraciones Públicas— recomiende la *unificación de criterios en esta materia para conseguir una actuación coordinada y homogénea, función que podría atribuirse a las Subsecretarías de los Departamentos, lo que permitiría fijar de forma ponderada los precios de los bienes a expropiar por la Administración.*

- La celeridad que en muchas ocasiones se imprime a la ejecución de los proyectos, lo que exige la inmediata necesidad de la disponibilidad del suelo. Esto trae como consecuencia la adquisición de los bienes y derechos afectados mediante mutuos acuerdos con la propiedad

afectada que, en ocasiones, dan lugar a un sobreprecio en la estimación real para permitir la toma de posesión de manera inmediata.

- Los antecedentes administrativos sentados por actuaciones similares o por resoluciones de los Jurados de Expropiación, condicionan las futuras actuaciones, de forma que en muchos supuestos el perito tasador, por una u otra parte, fundamenta sus justipreciaciones en estos antecedentes.

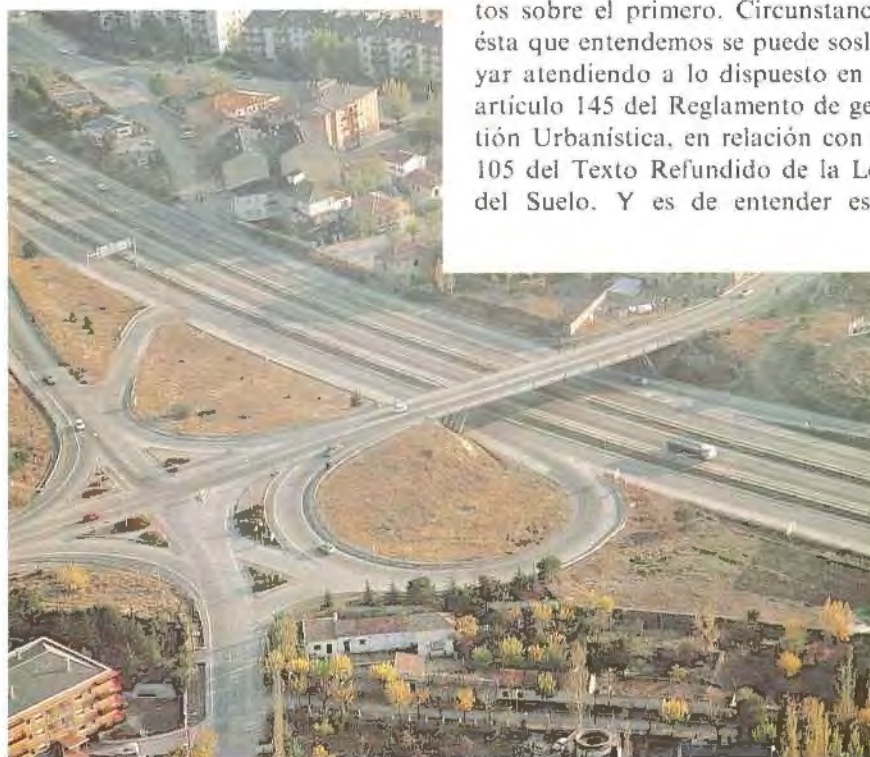
Valoración del suelo, clasificado como urbano

El artículo 38 de la Ley de Expropiación Forzosa determina a este respecto que *los solares se justipreciarán en el valor que tengan asignado para los efectos del arbitrio municipal sobre incremento del valor de los terrenos, aumentado en un 10 por 100, o, en su defecto, el valor en venta fijado a efecto de la contribución territorial.*

El arbitrio municipal sobre incremento del valor de los terrenos,

hoy Impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, debería reflejar el valor en venta de los predios calificados como urbanos dentro del planeamiento que los desarrolla, ya que así lo exige el artículo 92 de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985. De acomodarse la valoración a este imperativo de la Ley, la aplicación de la norma sería automática y no daría lugar a valoraciones contradictorias entre las partes. La realidad es que, al menos en el desenfrenado período de 1984-1990, la especulación del suelo apto para urbanizar ha superado con creces las previsiones de las Corporaciones Locales, lo que ha propiciado que el tasador se encuentre ante una situación muy parecida a la analizada al tratar de la valoración del suelo rústico, siendo prácticamente imposible cuantificar este tipo de suelo con la sola contemplación de estos valores.

Señala el artículo 38 una segunda alternativa, el valor a efecto de la Contribución Territorial, pero su aplicación la condiciona a aquellos supuestos en los que no existan datos sobre el primero. Circunstancia ésta que entendemos se puede soslayar atendiendo a lo dispuesto en el artículo 145 del Reglamento de gestión Urbanística, en relación con el 105 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Y es de entender esta



Disposiciones especiales, como la Ley de Carreteras, remiten a efectos de justipreciación de los bienes afectados de naturaleza urbana a las disposiciones contenidas sobre esta materia en la Ley del Suelo. (Nudo en la autopista de la Coruña.)

aclaración en razón a la notable actualización de los valores catastrales durante el último quinquenio, con el objetivo, pese a las dificultades técnicas que ello supone, de adecuar su valoración a los precios de mercado, dándose en algunos Ayuntamientos la circunstancia de ser superior el valor catastral asignado a un predio urbano que el calculado a efectos del Impuesto de Plusvalía, lo que obligaría a abandonar la aplicación de éste en favor del primero, siempre que para su determinación se haya partido de las condiciones de uso y volumen que al terreno objeto de valoración le asigna el planeamiento urbanístico.

La jurisprudencia, de manera reiterada, viene apreciando que la sola aplicación de este tipo de valoraciones para la deducción del justiprecio de un predio, es insuficiente y necesita ser corregida o corroborada por otros factores, atendiendo a otras circunstancias concurrentes en el mercado de estos inmuebles, que acerquen la valoración a la del mercado.

No puede ser estimado (el valor suelo con base en índices de plusvalía) por cuanto son improcedentes a estos fines las valoraciones de los índices fiscales, que acaso funcionen como un elemento más, conjugado con otros, para fijar el justiprecio, entre otros supuestos para determinar el mínimo, pero nunca como un elemento decisivo. (Sentencia de 24 de febrero de 1973.)

Conforme a la metodología de la Ley de Expropiación Forzosa, es obligado comenzar la valoración del predio de acuerdo con las normas contenidas en su artículo 38, y si el resultado así obtenido se entiende que no coincide con el valor real, entonces, pero no antes, es cuando puede hacerse uso de la excepcional facultad correctora del artículo 43, y dentro de su amplio espíritu, de las disposiciones de la Ley del Suelo y normativa que la complementa.

Disposiciones especiales, como la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988, artículo 11.2, remiten a

efectos de justipreciación de los bienes afectados de naturaleza urbana, a las disposiciones contenidas sobre esta materia en la Ley del Suelo. La jurisprudencia es unánime en aceptar este procedimiento valorativo aun en los supuestos en que la finalidad de la expropiación no sea urbanística:

El criterio seguido por el perito, teniendo en cuenta la edificabilidad de los terrenos, el coste de su urbanización, y el precio resultante en el mercado, para hallar residualmente el precio del terreno (...) es acertada y conforme con el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa. (Sentencia de 25 de junio de 1985.)

La zona sobre la que se puede ejercer el *ius edificandi* constituye por sí sola, con independencia del resto, un bien justipreciable, y ello es así por poder del derecho que a la parte residual le concede, en virtud de su aprovechamiento, el instrumento urbanístico que la desarrolla. Facultad que puede ser ejercida por su actual titular o transmitida a tercera persona para su realización. El valor de esta transmisión es lo que debe perseguir toda justipreciación. Debe acudirse pues, en estos supuestos, a lo especificado en el Capítulo Cuarto del Título II del Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como lo dispuesto en el Capítulo III del Título IV del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se trata, en definitiva, de llegar a obtener el valor residual del terreno, teniendo en cuenta su edificabilidad, corregida con las cargas que le impone el desarrollo del Plan; los costes de urbanización; los gastos necesarios para su ejecución material, beneficio industrial, gastos de contrata, honorarios, administración, promoción, etc., y el precio en el mercado del resultado inmobiliario obtenido en la actuación.

Una primera dificultad surge, ante la necesidad de tener que establecer como punto de partida de la valoración el precio final en venta de la edificación de la zona. Tomando como ejemplo la Comunidad

de Madrid, donde el mercado de valores inmobiliarios está sujeto a un profundo análisis, no sólo por el control y seguimiento de distintos Organismo oficiales sino también por el estudio económico financiero de empresas particulares, se observa que para finales de 1988, la Comunidad de Madrid da un precio medio para las viviendas de nueva construcción en el término municipal de Madrid de 185.616 ptas/m²; La Empresa Técnicos Consultores de Inversiones, referido a un período seis meses posterior lo señala en 226.444 ptas/m², y la Orden Ministerial del 28 de noviembre de 1989 fija el precio unitario para una vivienda de protección oficial de 96 m², último trimestre de 1989, en 55.150 ptas/m², lo que daría lugar a una dispersión del valor deducido, en relación con el valor de las viviendas de Protección Oficial, del orden de un 235 por 100 y 323 por 100, respectivamente. La aplicación del valor asignado a las Viviendas de Protección Oficial como base de la justipreciación, permite de manera inmediata deducir el valor máximo del suelo sobre el que se asientan, porque en virtud de lo dispuesto en el artículo 2º del Real Decreto del 10 de noviembre de 1978, éste no puede ser superior a un 20 por 100; camino fácil que, con cierta frecuencia utilizan algunos organismos oficiales para sus cuantificaciones.

El resto de las variables que participan en la determinación del valor residual vienen con carácter general determinadas, con una mayor o menor precisión, por la técnica constructiva y por la gestión financiera.

El valor de repercusión así obtenido se verá afectado por el grado de edificabilidad permitido por el Plan para los terrenos objetos de tasación y, también en sentido positivo o negativo, por el coeficiente corrector que señala el artículo 105.3 de la Ley del Suelo y 147 y siguientes de su Reglamento de Gestión, en relación con el grado de urbanización que posee el suelo objeto de tasación.