

Actas del IV Congreso Universitario Internacional en Innovación y Sostenibilidad Agroalimentaria – 2023



Editores: Dr. Santiago García Martínez y Dra. María Serrano Mula



Actas del IV Congreso Universitario Internacional en Innovación y Sostenibilidad Agroalimentaria – 2023

Editores:

Dr. Santiago García Martínez y Dra. María Serrano Mula

ISBN:

978-84-09-57202-1

Fecha de edición:

22/12/2023

Editorial:

Universidad Miguel Hernández de Elche

Maquetación:

Servicio de Innovación y Planificación Tecnológica (SIPT)

Efectos de la consideración de “unidad de explotación” en la valoración de fincas rústicas. Demérito ante expropiaciones.

P. García-Lázaro¹ y A. Melián²

¹ Escuela Politécnica Superior de Orihuela. Máster en Valoración, Catastro y Sistemas de Información Territorial. Universidad Miguel Hernández, Ctra. de Beniel, km. 3,2. 03312, Orihuela (Alicante),

e-mail: pilar.garcia02@goumh.umh.com

² Centro de Investigación e Innovación Agroalimentaria (CIAGRO). Universidad Miguel Hernández, Ctra. de Beniel, km. 3,2. 03312, Orihuela (Alicante), e-mail: amparo.melian@umh.es

Resumen

En los procesos expropiatorios es habitual que la Administración levante actas independientes para cada parcela catastral que se vea afectada por un proyecto de obra, con independencia de la titularidad de los linderos o colindantes. Lo anterior rompe la “unidad de explotación” en aquellas parcelas que se gestionan de manera conjunta (unidad económica), porque pertenecen a la misma persona o porque están prácticamente unidas por colindancia física. Ello supone, sin embargo, un grave perjuicio en cuanto al valor del demérito. Está aceptado que entre las afecciones que sufren las parcelas, el demérito por minoración de superficie es una de ellas y así se acepta en los Juzgados Provinciales y por los diversos peritos. En este trabajo se pone de manifiesto cómo la consideración o no de “unidad de explotación” en el demérito por minoración de unas fincas expropiadas por la Obra 17-V-7000 en el T.M de Bétera (Valencia) puede generar una diferencia de valor de indemnización de 1 a 2,5 (es decir, casi triplica los valores). Obviamente la Administración no lo contempla de facto, debiendo ser los propietarios los que litiguen por ese reconocimiento. La jurisprudencia reconoce la actuación correcta al tramitar un único expediente cuando se llega a instancias superiores.

Palabras clave: valoración, unidad de explotación, afecciones, suelo rural, demérito por minoración superficie.

Effects of the consideration “exploitation unit” in the valuation of rural properties. Demerit before expropriations

Abstract

In expropriation processes, it is common for the Administration to sign independent fields for each cadastral plot affected by a work project, without counting on the boundaries or adjoining ones. This breaks the “unit of exploitation” in those plots that are managed jointly (economic unit), because they belong to the same person or because they are practically united by physical adjoining. However, this supposes, a serious damage in terms of the value of the demerit. It is accepted that among the conditions suffered by the plots, the demerit due to the reduction of surface area is one of them and this is accepted in the Provincial Courts and by the various experts. This paper shows how the consideration or not of “exploitation unit” in the demerit for reduction of some farms expropriated by Project 17-V-7000 in Bétera (Valencia) can generate a difference in compensation value of 1 to 2.5 (that is, it almost triples the values). Obviously, the Administration does not consider it in fact, and it must be the owners who litigate for this recognition. The jurisprudence recognizes the correct action when processing a single file when it comes to higher instances.

Keywords: valuation, exploitation unit, conditions, rural land, demerit due to surface reduction.

Introducción

El crecimiento económico del país requiere la inversión en obras públicas que han motivado un aumento considerable de los procedimientos expropiatorios en los últimos años. Las expropiaciones han afectado a miles y miles de parcelas, cuyos propietarios han contribuido con el factor tierra agrícola a cambio de una contraprestación económica. No obstante, este justiprecio no siempre resulta todo lo proporcionado al perjuicio ocasionado como cabría esperar. Uno de los motivos es que el procedimiento no exige la expropiación total de la parcela, dejando muchas veces unos restos sin utilidad alguna para la propiedad.

Un intento de la Administración para mejorar las actuaciones expropiatorias ha sido recabar valoraciones por perjuicios o deméritos a causa de la reducción de superficie de las parcelas afectadas. Sin embargo, en el procedimiento se suelen levantar actas finca a finca, tomando como referencia el parcelario catastral, a pesar de que dichas parcelas puedan pertenecer a un mismo propietario e incluso tratándose de fincas colindantes. La Administración expropiante no siempre actúa así, pero cuando esto sucede puede suponer un grave perjuicio para el expropiado.

En este trabajo se expone la situación real de la explotación agraria conocida como “La Masía”, destinada mayoritariamente al cultivo de Naranja y ubicada en el término municipal de Bétera (Valencia). Su superficie de 8,3 ha resulta afectada en un 28,32 % a causa de la expropiación por las obras para la ampliación de la actual autovía A-7 (Proyecto 17-V-7000).

El procedimiento expropiatorio ha generado diez expedientes (uno por parcela catastral afectada) para la finca objeto de estudio. No obstante, la colindancia entre las parcelas de un mismo titular permitiría cuando menos la agrupación de expedientes, más aún si se considera “unidad de explotación” al conjunto, como así sucede en efecto.

Los terrenos de “La Masía” forman una única unidad de explotación, al explotarse sus parcelas de forma conjunta y compartir riego, equipos-instalaciones, medios de trabajo y producción, no existiendo separación física real entre ellas, salvo las provocadas incluso por dos expropiaciones anteriores (Proyectos T-1-V.011 y T-10-V-2010, de la Autovía de Circunvalación de Valencia), a las que este proyecto 17-V-7000 da continuidad.

En una de las parcelas afectadas, siendo ésta de titularidad compartida, se centralizan las instalaciones, balsa, pozo y equipo de bombeo. Los tratamientos fitosanitarios, así como la poda o recolección se realizan de forma conjunta para todas las parcelas que integran la finca familiar. La venta de la cosecha se efectúa de forma global para todas ellas. Asimismo, también refiere un único tomador del seguro agrario.

Por tanto, aunque administrativamente se han generado diez expedientes separados, se trata de una única unidad de explotación. Resulta imposible tratar de forma independiente las parcelas afectadas al existir daños y perjuicios a los restos no expropiados que afectan a todas ellas en su conjunto. Más, si cabe, cuando hay colindancia física entre las parcelas afectadas de un mismo titular, estando inscritas varias de ellas en una misma finca registral (tabla 1).

Frente a la regla general de que una parcela catastral es un expediente administrativo de expropiación, el art. 26.2 de la Ley de Expropiación Forzosa (LEF), reconoce que “el expediente será único en los casos en que el objeto de la expropiación pertenezca en comunidad a varias personas, o cuando varios bienes constituyan una unidad económica”. Asimismo, el art.27 LEF señala que “se entenderá que existe unidad económica, a los efectos del artículo anterior: 1. “Si se trata de fincas rústicas o urbanas, cuando se hallen inscritas o fueren susceptibles de inscripción bajo un mismo número, de acuerdo con lo establecido en la Ley Hipotecaria”.

Al respecto, la Ley Hipotecaria (LH), en el párrafo tercero de su art. 8 declara que “se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número: (...) 2º Toda explotación agrícola, con o sin casa de labrador, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes y las explotaciones industriales que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí”.

La tabla 1 muestra la estructura de la propiedad con relación a los expedientes expropiatorios tramitados para las parcelas integrantes de la explotación agraria.

Tabla 1. *Relación de fincas registrales, parcelas catastrales, superficies, cultivos y propietarios.*

Finca registral (Nº)	Pol. 28 Parcela (nº)	Sup. Parcela (m²)	Catastro Cultivo/uso/ Aprovecham.	Ref. Expte. 46.0700 (Nº Orden)	Titulares
25.187	126	9.221	Agrios regadío	0123	Propietarios C, D y E (1/3 c.u)
	51	15.596	Agrios regadío	-	
25.181	125	2.685	Agrios regadío	0135	Propietario A
	127	2.346	Agrios regadío	0130	
	131	5.580	Sin cultivar regadío	0126	
	140	1.422	Labradío secano	-	
13.260	17	4.156	Agrios regadío	0148	Propietario A
12.439	55	3.431	Agrios regadío	0152	Propietario A
		575	Labradío regadío		
		1.067	Pinar maderable		
	55 Parte-1	756	Pinar maderable	0152.1	
25.186	59	2.614	Labradío secano	0224	Propietario A
25.184	101	1.906	Agrios regadío	-	Propietario A
25.179	130	276	Almacén	0149	Propietario A (1/3), propietario B (1/3) y propietarios C, D y E (1/9 c.u)
		810	Labradío regadío		
		488	Improductivo		
		1.372	Sin cultivar regadío		
		269	Vivienda-piscina		
25.188	52	13.717	Agrios regadío	0142	Propietario B
25.183	13	11.240	Agrios regadío	-	Propietario B (2/3) y propietarios C, D y E (1/9 c.u)
25.185	129	2.435	Agrios regadío	-	Propietario B
-	135	1.100	Agrios regadío	0135	Propietario A (1/3), propietario B (1/3) y propietarios C, D y E (1/9 c.u)
Total:		83.062			

Es objetivo de este trabajo evaluar la variación del justiprecio en los supuestos de unidad de explotación en contraposición a fincas individuales. La consideración de unidad de explotación para la valoración de las parcelas afectadas (tramitada con un único expediente administrativo) difiere mucho de los resultados obtenidos en el caso de tratarlas como parcelas independientes (cada una con su propio expediente), siendo este último supuesto el utilizado comúnmente por la Administración expropiante. Demostraremos que el valor del suelo expropiado es mucho mayor si se considera unidad de explotación que si se consideran parcelas aisladas, aunque se expropie la misma superficie.

La explotación agraria objeto de análisis, se ubica en un entorno con gran potencial económico. A escasos 2 km del casco urbano, en la zona sureste del término municipal de la localidad de Bétera, y a tan solo 14 km de la ciudad de Valencia, 12 km del aeropuerto, 17 km del puerto de Valencia y 18 km del puerto de Sagunto. Cuenta con numerosas vías de comunicación en su entorno próximo que la conectan con municipios, zonas residenciales, la Autovía A-7, la línea 1 de MetroValencia, centros logísticos y polígonos industriales. La finca dista 9,5 km del Instituto Valenciano de Investigaciones Agrarias (IVIA).

Descripción

La expropiación forzosa ocasiona un importante perjuicio al modificar de manera definitiva la forma y minorar la superficie de las parcelas afectadas por las obras, como puede apreciarse en la imagen adjunta (Figura 1). Por consiguiente, también se produce un perjuicio a la explotación agraria como unidad técnico-económica, lo que objetivamente repercutirá de forma negativa sobre su valor.

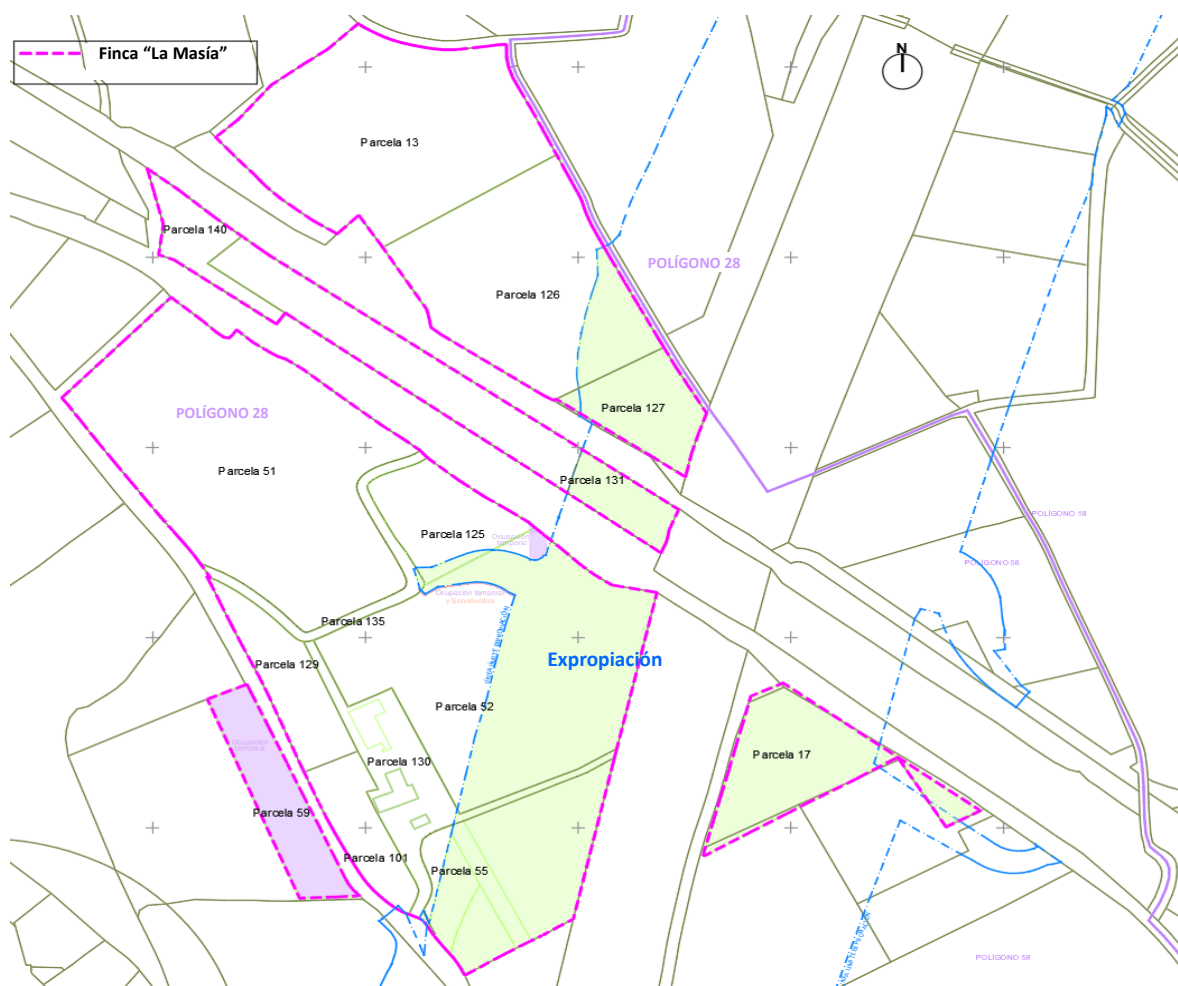


Figura 1. Ámbito de la explotación agraria “La Masía” y superficies afectadas por la expropiación forzosa.

En primer lugar, se realizará la valoración considerando la superficie expropiada respecto a la superficie total de la explotación agraria (Opción primera). Posteriormente, procederemos a valorar el perjuicio que supone la reducción de superficie de las parcelas afectadas tramitadas en el expediente expropiatorio de forma individual (Opción segunda).

La valoración del demérito de finca se realizará según el criterio de la abundante jurisprudencia existente sobre esta materia. Expresa esta doctrina jurisprudencial, la STS de 22.5.2017 (recurso 3524/2015), que dice: "La indemnización del expediente expropiatorio debe compensar no sólo la pérdida del bien, sino asimismo los demás perjuicios o consecuencias dañosas que el propietario experimente con ocasión de la privación coactiva de la propiedad. Entre tales perjuicios se encuentra la depreciación o demérito que sufre la finca como consecuencia de la expropiación parcial, respecto de la parte no expropiada, cuya explotación, sin llegar a ser antieconómica, puede experimentar una minusvaloración en su aprovechamiento". La misma sentencia concluye que "el demérito de la porción

de finca restante, producido como consecuencia directa de la expropiación, debe ser compensado adecuadamente mediante una indemnización proporcionada al perjuicio".

La LEF no determina un método de cálculo para la valoración del demérito de finca por minoración o división de superficie. Ha sido la jurisprudencia la que ha creado el método de aplicar un porcentaje sobre el valor del suelo, siendo lo verdaderamente esencial el establecimiento de una indemnización proporcionada al perjuicio real.

Para cuantificar el demérito por reducción de superficie, se ha tenido en cuenta que no debe alcanzarse una indemnización igual o superior a la que la Administración habría debido satisfacer de haber expropiado la totalidad de la finca de que se trate (art. 46 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, REF).

La superficie sobre la que se calculará la indemnización será el resto de finca no expropiado, como viene siendo usual en la jurisprudencia (SSTS de 22.3.1993 y 22.5.2017) si bien los tribunales han admitido en ocasiones el cálculo del porcentaje sobre el suelo expropiado (STS 26.3.1994). El valor de la indemnización solicitada se obtendrá a partir de la metodología descrita a continuación.

Metodología

La metodología empleada para obtener el porcentaje del valor de la finca que representa el demérito por reducción de su superficie ha sido la publicada en el año 2006 por el Dr. Ingeniero Agrónomo, D. José Luis Pérez-Salas Sagreras. Esta metodología también es usualmente utilizada por el Juzgado Provincial de Expropiación (JPE) de la Comunidad Valenciana. El artículo en el que desarrolla la aplicación de este método lleva por título "Aproximación de los deméritos por reducción de superficie de las explotaciones agrarias en base al comportamiento de la productividad media de la mano de obra: el caso de la Comunidad Valenciana".

El autor propone un modelo que parte de los porcentajes de mano de obra sobre los costes totales agrarios como medida de aproximación al demérito por reducción de superficie de la finca. Esto es, parte de una hipótesis de proporcionalidad entre el valor de la explotación y la Unidad de Trabajo Anual (UTA) que establece.

A partir de la información suministrada por la Red Contable Agraria Nacional (RECAN, 2002), el autor calcula el porcentaje de gastos de la mano de obra sobre el total de gastos para la media de todas las orientaciones técnicas económicas (OTE) de España, obteniendo un porcentaje del 50,01%. Lógicamente, este porcentaje variará para cada una de las orientaciones técnicas económicas (OTE) y unidades de dimensión económica (UDE) que conforman la Red Contable Agraria Nacional (RECAN), y en menor medida por la localización de la explotación. No obstante, se adopta la variación de la Unidad de Trabajo Anual (UTA) para fijar los porcentajes de demérito según disminución de superficie, por ser la mano de obra la variable que tiene mayor influencia.

A partir de la información suministrada por el Censo Agrario (1999), el autor calcula el ratio "Unidad de Trabajo Anual (UTA)/Nº explotaciones" para cada provincia de la Comunidad Valenciana y estrato de superficie. Con dicha información realiza el mejor ajuste de estimación curvilínea por regresión mediante software estadístico, que se concreta finalmente en un modelo matemático, con un nivel de confianza del 95%. La ecuación obtenida para el caso de la provincia de Valencia es la siguiente:

$$\ln(Y) = 0,582 \times \ln(x) \quad (1)$$

El ajuste no incluye el término constante por carecer de sentido económico.

Tomando valores para la variable (x), que representa la superficie, obtendremos los correspondientes valores del modelo para la variable (Y). Después calcularemos la diferencia de antilogaritmos naturales entre los valores de superficie inicial y resto no expropiado para cada finca. Posteriormente, calcularemos el porcentaje que dicha diferencia supone respecto de la superficie inicial de la finca.

Finalmente, multiplicando la superficie del resto no expropiado por el porcentaje de demérito calculado y por el valor unitario final del suelo, obtendremos el valor de la indemnización por demérito por reducción de superficie de una finca, según la siguiente expresión matemática:

$$\text{“Valor indemnización=Superficie resto x Porcentaje de demérito x Valor del suelo”} \quad (2)$$

Ejemplo

En el caso de la finca nº 46.0700-0142 (Pol. 28, Parcela 52), para determinar el porcentaje de demérito que ocasiona la expropiación definitiva, se constata una disminución de superficie de 13.717 m² iniciales a un resto de 5.602 m². Calcularemos en primer lugar la diferencia de valores del antiln (Y) de ambas superficies a partir de la referida expresión matemática:

$$\text{Ln}(Y) = 0,582 \times \ln(13,717) = 0,184, \text{ cuyo Antiln}(Y) = 120,195$$

$$\text{Ln}(Y) = 0,582 \times \ln(5,602) = -0,337, \text{ cuyo Antiln}(Y) = 71,373$$

$$120,195 - 71,373 = 48,822$$

A continuación, se calcula el porcentaje que el resultado obtenido supone sobre la superficie original:
 $48,822 \times 100 / 120,195 = 40,62 \%$

Este valor representa una estimación del porcentaje de demérito por reducción de superficie inicial de 13.717 m² a 5.602 m² para la Parcela 52. Sustituyendo valores en la expresión (2), se calcula el valor de la indemnización solicitada, que asciende a:

$$5.602 \text{ m}^2 \times 40,62 \% \times 20,53 \text{ €/ m}^2 = 46.716,68 \text{ €}$$

En cuanto a la metodología aplicada para obtener el valor del suelo, de acuerdo con el art. 36.1 del RDL 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU): “Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración”.

El art. 11 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS) especifica que la capitalización de la renta deberá considerar “en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural”. Se ha considerado una renta de explotación, R, constante a lo largo del tiempo, cuyo valor de capitalización se obtiene a partir de la expresión:

$$V = R/r \quad (3)$$

siendo: V= Valor de capitalización (€); R= Renta anual constante de la explotación (€) y r= Tipo de capitalización (%).

La Disposición Adicional 7ª del TRLSRU establece que “se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España (BE) de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración”. En el caso que nos ocupa la fecha de referencia de la valoración es el día 6 de abril de 2022, día en que se firmaron las Actas de Ocupación.

A partir de la información publicada por el Banco de España se ha obtenido un tipo de capitalización de 1,31 %, calculado de fecha a fecha (Tabla 2):

Tabla 2. Tipo de capitalización.

Periodo	2019-2020	2020-2021	2021-2022	Media
Tipo	2,39	1,28	1,13	1,31

En cuanto a la renta anual de explotación, R, de acuerdo con lo indicado en el art. 8.1 RV: “Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su

estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.”

Además, el art.9.1 RV indica que la renta anual, real o potencial, de la explotación “se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona. En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:”.

$$R = I - C \quad (4)$$

Donde: R=Renta anual real o potencial de explotación (€/ha); I= Ingresos anuales de la explotación (€/ha); C= Costes anuales de la explotación (€/ha).

En el caso de la finca que nos ocupa, para la determinación de la renta (real o potencial) se ha utilizado la información sobre rendimientos, precios y costes acreditada por el propietario, así como la publicada por fuentes oficiales. Entre otras, destacamos los Estudios de Costes y Rentas de las Explotaciones Agrarias (ECREA), publicados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA), los Informes del Sector Agrario Valenciano (ISAV), publicados por la Generalitat Valenciana (GVA), la normativa sobre Asignación de derechos de régimen de pago básico de la Política Agrícola Común (PAC) o Tarifas sobre recursos de maquinaria y mano de obra (TRAGSA).

En las tablas que figuran en este trabajo se ha incluido directamente el valor calculado de capitalización de la renta correspondiente a cada parcela. No obstante, resultaría sencillo obtener el valor de las rentas consideradas a partir de la expresión (3), puesto que son conocidas dos de las tres variables que intervienen.

El art.36 del TRLSRU establece que el valor obtenido de la capitalización de la renta “podrá ser corregido al alza en función de valores objetivos de localización”. Sin embargo, en este caso no se ha aplicado ninguna corrección por Factor de Localización debido a que los valores de capitalización obtenidos son similares a los valores de mercado de la zona para fincas de las mismas características de extensión y aprovechamientos.

Resultados y Discusión

Procederemos en primer lugar a realizar la valoración considerando la superficie expropiada respecto a la superficie total de la explotación agraria (Opción primera). Posteriormente, realizaremos la valoración del demérito que supone la reducción de superficie de cada una de las parcelas afectadas, tramitadas en el expediente expropiatorio de forma individual (Opción segunda).

Opción primera

El porcentaje de demérito por reducción de superficie del conjunto de la explotación agraria, que pasa de tener 82.793 m² a 59.350 m², se obtiene tomando valores en la referida ecuación logarítmica (1). Se ha obtenido un resultado del 17,61 %, según muestra la siguiente tabla:

Tabla 3. Porcentaje de demérito por minoración de superficie de la explotación agraria “La Masía”.

$0,582 \times \ln(x_{\text{total}})$	$0,582 \times \ln(x_{\text{resto}})$	Antiln (Y_{total})	Antiln (Y_{resto})	Diferencia	Porcentaje demérito (%)
1,230	1,036	342,194	281,923	60,271	17,61

Para obtener el valor de la indemnización por demérito por minoración de la superficie total de la explotación agraria, multiplicaremos dicho porcentaje por la superficie del resto no expropiado y por el valor unitario del suelo, aplicando la ecuación (2) enunciada anteriormente.

El valor del suelo se ha calculado como promedio del valor de capitalización de los distintos aprovechamientos existentes en la extensión total de la explotación agraria, ponderados teniendo en cuenta las superficies ocupadas por los mismos, con un resultado de 20,42 €/m². La siguiente tabla resume la información:

Tabla 4. Valor medio ponderado del suelo de la explotación agraria “La Masía”.

Ref. Expte. 46.0700 (Nº Orden)	Pol. 28 Parcela (nº)	Sup. Parcela Inicial (m ²)	Sup. Resto no expropiado (m ²)	Renta (Real/Potencial)- Aprovechamiento	Valor unitario capitalización (€/m ²)	Valor (€)
0123	126	9.221	7.701	R-Agrios regadío	20,53	189.307,13
0126	131	5.580	4.318	P-Agrios regadío	20,53	114.557,40
0130	127	2.346	0	R-Agrios regadío	20,53	48.163,38
0135	125 135	3.785	3.572	R-Agrios regadío	20,53	77.706,05
0142	52	13.717	5.602	R-Agrios regadío	20,53	281.610,01
0148	17	4.156	0	R-Agrios regadío	20,53	85.322,68
0149	130	276	276	P-Agrios regadío	20,53	5.666,28
		810	810	P-Labradío regadío	42,05	34.060,50
		488	488	P-Agrios regadío	20,53	10.018,64
		1.372	1.036	P-Agrios regadío	20,53	28.167,16
		-	-	Vivienda-piscina	-	-
0152	55	3.431	0	R-Agrios regadío	20,53	70.438,43
		575	0	R-Labradío regadío	42,05	24.178,75
		1.067	334	P-Agrios regadío transformado	18,01	19.216,67
0152.1	55 Parte-1	756	0	P-Agrios regadío transformado	18,01	13.615,56
0224	59	2.614	2.614	P-Labradío seco	7,27	19.003,78
-	13	11.240	11.240	R-Agrios regadío	20,53	230.757,20
-	51	15.596	15.596	R-Agrios regadío	20,53	320.185,88
-	101	1.906	1.906	R-Agrios regadío	20,53	39.130,18
-	129	2.435	2.435	R-Agrios regadío	20,53	49.990,55
-	140	1.422	1.422	P-Agrios regadío	20,53	29.193,66
Total:		82.793	59.350			1.690.289,89

Finalmente, la indemnización solicitada por demérito por minoración de la superficie total de la explotación agraria se obtiene multiplicando dicho valor de suelo por la superficie del resto no expropiado y por el porcentaje de demérito, aplicando la ecuación (2). El valor de la indemnización solicitada asciende pues a 213.420,34 € (tabla 5):

Tabla 5. Valoración de la indemnización por demérito por minoración de la superficie de “La Masía”.

Sup. Total explotación agraria (m ²)	Sup. resto no expropiado (m ²) (R)	Porcentaje demérito (%) (P)	Valor final suelo (ponderado) (€/m ²) (V)	Valor (€) (R x P x V)
82.793	59.350	17,61	20,42	213.420,34

Opción segunda

La expropiación forzosa tratada de forma individual para cada parcela implica la reducción de la superficie y modificación de la forma a parcela irregular de las fincas nº 46.0700-0123 (Parcela 126), nº 46.0700- 0126 (Parcela 131), nº 46.0700-0135 (Parcelas 125 y 135), nº 46.0700-0142 (Parcela 52), nº 46.0700- 0149 (Parcela 130) y nº 46.0700-0152 (Parcela 55), todas ellas del Polígono 28 de Catastro. La tabla 6 recoge las siguientes superficies reconocidas en las actas de ocupación:

Tabla 6. Superficies para el cálculo del porcentaje de demérito por minoración de fincas.

Ref. Expte. 46.0700 (Nº Orden)	Pol. 28 Parcela (nº)	Sup. Parcela inicial (m ²)	Sup. Expropiada definitivamente (m ²)	Sup. Resto no expropiado (m ²)
0123	126	9.221	1.520	7.701
0126	131	5.580	1.262	4.318
0135	125-135	3.785	213	3.572
0142	52	13.717	8.115	5.602
0149	130	2.946	336	2.610
0152	55	5.829	5.495	334

El porcentaje de demérito por reducción de la superficie de cada parcela se obtiene tomando valores para las variables correspondientes a las superficies inicial y resto, a partir de la ecuación (1). La tabla 7 recoge los cálculos realizados:

Tabla 7. Cálculo del porcentaje de demérito por minoración de superficie de parcelas afectadas.

Ref. Expte. 46.0700 (Nº Orden)	Pol. 28 Parcela	$0,582 \times \ln(x_{total})$	$0,582 \times \ln(x_{resto})$	Antiln (Y _{total})	Antiln (Y _{resto})	Dif ^a .	Porcentaje demérito (%)
0123	126	-0,047	-0,152	95,390	85,896	9,494	9,95
0126	131	-0,340	-0,489	71,210	61,339	9,871	13,86
0135	125-135	-0,565	-0,599	56,811	54,928	1,883	3,31
0142	52	0,184	-0,337	120,195	71,373	48,821	40,62
0149	130	-0,711	-0,782	49,101	45,760	3,341	6,81
0152	55	-0,314	-1,978	73,043	13,830	59,213	81,07

El siguiente paso para la valoración de la indemnización correspondiente a cada parcela, tramitadas administrativamente con expedientes independientes, requiere sustituir los valores de las variables (superficie del resto, porcentaje de demérito, valor del suelo) en la ecuación (2) referida anteriormente.

El valor unitario del suelo ha sido obtenido aplicando la metodología descrita para la capitalización de la renta anual (real o potencial, la que resulte superior), según indica la legislación vigente en materia expropiatoria. En este caso, el valor del suelo considerado ha sido obtenido a partir de las rentas consideradas en la superficie del resto no expropiado.

La tabla 8 resume los cálculos realizados para obtener el valor de la indemnización por demérito consecuencia de la minoración de superficie de las parcelas afectadas por la expropiación forzosa, que asciende a un total de 86.874,52 €:

Tabla 8. Valor de la indemnización por demérito por reducción de superficie de parcelas afectadas.

Ref. Expte. 46.0700 (Nº Orden)	Pol. 28 Parcela (nº)	Sup. Parcela Inicial (m ²)	Sup. Resto no expropiado (m ²) (R)	Porcentaje demérito (%) (P)	Valor unitario capitalización (€/m ²) (V)	Valor (€) (R x P x V)
0123	126	9.221	7.701	9,95	20,53	15.731,10
0126	131	5.580	4.318	13,86	20,53	12.286,69
0135	125-135	3.785	3.572	3,31	20,53	2.427,33
0142	52	13.717	5.602	40,6	20,53	46.716,68
0149	130	276	276	6,81	20,53	385,87
		810	810	6,81	42,05	2.319,52
		488	488	6,81	20,53	682,27
		1.372	1.036	6,81	20,53	1.448,42
0152	55	3.431	0	81,07	20,53	0
		575	0	81,07	42,05	0
		1.067	334	81,07	18,01	4.876,64
0152.1	55 Parte-1	756	0	81,07	18,01	0
Total:						86.874,52

Conclusiones

La valoración de la indemnización por demérito por reducción de superficie de las parcelas afectadas por la expropiación se ha evaluado mediante dos opciones de cálculo. En la Opción primera, se ha considerado la afección con relación a la unidad de explotación que constituye la finca “La Masía”, explotada por sus titulares en la realidad de forma conjunta y tratada como explotación única, compartiendo decisiones de inversión, riego y tratamientos; en la Opción segunda, las parcelas han sido valoradas como fincas independientes. En ambos supuestos se ha aplicado la metodología propuesta por Pérez-Salas (2006), que relaciona el demérito por reducción de superficie en base al comportamiento de la productividad media de la mano de obra. La primera opción ha resultado más favorable para la propiedad, con una relación de 1:2,5 en la valoración (es decir, casi se triplican los valores).

Resulta evidente que considerar o no la unidad de explotación de las parcelas afectadas influye mucho en el valor de la indemnización por demérito por minoración de superficie. Sin embargo, es práctica común que la Administración inicie la tramitación con expedientes individuales, tomando como referencia el parcelario catastral. En tales circunstancias, corresponde al expropiado alegar que las parcelas están integradas en una unidad de explotación, e incluso litigar por ese reconocimiento.

Referencias

Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa.

Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Pérez-Salas Sagreras, J.L., 2006. Aproximación de los deméritos por reducción de superficie de las explotaciones agrarias en base al comportamiento de la productividad media de la mano de obra: el caso de la Comunidad Valenciana. Revista Agrónomos: Órgano Profesional de los Ingenieros Agrónomos, n.º 33, ISSN 1139-2428, págs. 21–34.