



Revista Española de Ciencias Agrarias



ECONOMÍA

La “unidad de explotación” clave en los procesos expropiatorios.

FRUTICULTURA Y CITRICULTURA

Caracterización de nuevos portainjertos de cítricos frente a condiciones de estrés biótico y abiótico

FERTILIZACIÓN Y SUSTRATOS

Indicadores ópticos en ciruelo japonés bajo distintas estrategias de fertilización

SUMARIO

- 4 **Editorial.** *Inteligencia Artificial en la Agricultura. Retos y Perspectivas para una Agricultura de Precisión*
 - 6 **Parámetros hídricos y ornamentales de plantas de plumbago cultivadas en invernadero y regadas con agua salina**
-

NUESTROS GRUPOS DE TRABAJO HABLAN DE...

- 10 **FRUTICULTURA Y CITRICULTURA.** *Caracterización de nuevos portainjertos de cítricos frente a condiciones de estrés biótico y abiótico*
 - 12 **ALIMENTACIÓN Y SALUD.** *Revalorización de los frutos de *Crataegus monogyna* Jacq., *Sorbus aria* (L.) Crantz y *Vaccinum myrtillus* L., para su uso alimentario*
 - 16 **FERTILIZACIÓN Y SUSTRATOS.** *Indicadores ópticos en ciruelo japonés bajo distintas estrategias de fertilización*
 - 20 **ECONOMÍA.** *La “unidad de explotación” clave en los procesos expropiatorios. Demérito en la valoración de fincas rústicas*
 - 23 **POSRECOLECCIÓN E INDUSTRIA.** *Impacto de la espermidina en la producción y calidad postcosecha de dos variedades de naranja: ‘Sanguinelli’ y ‘Cara Cara’*
-

CONGRESOS Y JORNADAS

- 27 XVIII Congreso Nacional de Ciencias Hortícolas
-

NOTICIAS

- 28 Grupo Operativo VOLTAGRO
-



La “unidad de explotación” clave en los procesos expropiatorios. Demérito en la valoración de fincas rústicas

Amparo Melián-Navarro¹
y Pilar García-Lázaro²

¹ Instituto de Investigación e Innovación Agroalimentaria (CIAGRO). Universidad Miguel Hernández, Ctra. de Beniel, km. 3,2. 03312, Orihuela (Alicante), e-mail: amparo.melian@umh.es

² 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)

RESUMEN

Cuando en los procesos expropiatorios la Administración levante actas independientes para cada parcela catastral (o finca del expediente), siendo los colindantes y también afectados por la expropiación los mismos titulares que la inicial, se pierde valor en la indemnización al romper la “unidad de explotación”. En este trabajo se presenta un supuesto en el que se contempla la misma afección (expropiación de una superficie de un terreno rural), considerando la expropiación por parcelas independientes o de manera conjunta, siendo aplicable en este caso el demérito por minoración de superficie global con un incremento de la indemnización demandable (los valores pueden llegar a ser significativos).

INTRODUCCIÓN

En los procesos expropiatorios de suelo rural, motivados fundamentalmente por la necesidad de obra pública, se implica una contribución del factor tierra propiedad de agricultores, a cambio de una contraprestación económica. Cuando el procedimiento no exige la expropiación total de la parcela (no se requiere para la obra toda la superficie) quedan restos que pueden ser o no rentables su cultivo por parte de los propietarios (esto dependerá sobre todo de la dimensión de los restos).

La Ley de Expropiaciones motiva la formulación de justiprecio acorde al perjuicio económico. Uno de ellos es el demérito causado por la reducción de superficie de las parcelas afectadas. No obstante, cuando el levantamiento de actas se realiza parcela a parcela en fincas colindantes y con el mismo titular, la no consideración de “unidad de explotación” en los expedientes minorará la indemnización de forma considerable.

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”.

En este trabajo se plantea un supuesto en el que expropiando la misma superficie de suelo rural, se consideran dos opciones: por una parte, el levantamiento de fincas por parcela una a una (tomando como referencia el parcelario catastral), y por otra, el levantamiento de fincas agrupado.



Tabla 1.
Cálculo porcentaje demérito por reducción de superficie (restos no expropiados).

SUP. INICIAL	SUP. EXPROP	RESTO	0,582XLN (X _{TOTAL})	0,582XLN (X _{RESTO})	ANTILN (Y _{TOTAL})	ANTILN (Y _{RESTO})	DIFERENCIA	PORCENTAJE DEMÉRITO (%)
Opción A								
5.000	4.300	700	-0,403	-1,548	66,804	21,274	45,530	68,15
6.000	3.000	3.000	-0,297	-0,701	74,282	49,623	24,659	33,20
4.000	4.000	0						
4.000	1.200	2.800	-0,533	-0,741	58,668	47,670	10,998	18,75
Opción B								
19.000	12.500	6.500	0,374	-0,251	145,290	77,824	67,465	46,44

Tabla 2.
Estimación indemnización por demérito reducción superficie

RESTO (M ²)	PORCENTAJE DEMÉRITO %	VALOR SUELO (€/M ²)	VALOR INDEMNIZACIÓN (€)	VALOR SUELO (€/M ²)	VALOR INDEMNIZACIÓN (€)
Opción A					
700	68,15	10	4.770,82	16	7.633,32
3.000	33,20	10	9.958,89	16	15.934,22
2.800	18,75	10	5.248,76	16	8.398,01
<i>Total</i>			19.978,47		31.965,55
Opción B					
6.500	46,44	10	30.182,76	16	48.292,42

En ambos casos se estudian los deméritos a los restos no expropiados y se constata la diferencia en el valor de la indemnización atendiendo al perjuicio por reducción de superficie e incremento de gastos generales.

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.

METODOLOGÍA

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. Lo que sí indica es que nunca 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).

Es aceptado por los Jurados Provinciales de Expropiación (CV) la propuesta realizada por Pérez-Salas (2006) donde el autor expone 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, invoca una hipótesis de proporcionalidad entre el valor de la explotación y la Unidad de Trabajo Anual (UTA) que establece un 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:

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

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

Multiplicando la superficie del resto no expropiado por el porcentaje de demérito calculado y por el valor unitario final del suelo, se obtiene el valor de la indemnización por demérito por reducción de superficie de una finca, según la ecuación:

“Valor indemnización=Superficie resto x Porcentaje de demérito x Valor del suelo” (2)

Suponemos en este caso un suelo calificado como agrios regadío que recibe un valor de indemnización por justiprecio a propuesta de la Beneficiaria de 10 €/m² y que presumiblemente obtendría un valor de 16 €/m² si llegara al Jurado Provincial de Expropiación. En esas condiciones y suponiendo 4 parcelas, una que se expropia en su totalidad y el resto de forma parcial, plantearemos la posible indemnización atendiendo a su cálculo de forma individual o considerando “unidad de explotación”.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Procederemos en primer lugar a realizar el cálculo del porcentaje de demérito en ambas opciones: opción A) considerando las parcelas una a una de forma independiente como si no tuvieran vinculación entre sí, y opción B) considerando las cuatro parcelas como una única (Tabla 1). En segundo lugar, calcularemos el valor de la indemnización por demérito sobre los restos no expropiados en ambos casos y para dos valores de suelo (10 y 16 €/m²) (Tabla 2). Los resultados muestran un valor significativamente mayor cuando se considera “unidad de explotación”.

CONCLUSIONES

Resulta evidente que considerar o no la unidad de explotación de las parcelas afectadas en una expropiación influye mucho en el valor de la indemnización global 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. Este reconocimiento será mayor cuanto mayor es el valor del suelo, por lo tanto, más en regadío que en secano, y más cuando existan algunas parcelas que se expropiaran en su totalidad.

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.
- 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.

