

del negocio), fácil es deducir su casi absoluto distanciamiento de manera que sólo serían de aplicación el de pérdida de local, equivalente al traspaso; el de cesación temporal del negocio, equivalente al de actividad comercial y el de gastos de traslado; sin que encuentren acomodo legal el concepto llamado de diferencia de renta, por ser una consecuencia del traslado, ni menos aún el de gastos motivados por la liquidación de un impuesto fiscal, el de acondicionamiento del nuevo local y el de indemnización por diferencia de superficie entre el local expropiado y el nuevo; puesto que el pago sobre el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales es un concepto que no aparece ninguna de las hojas de aprecio, ni las recoge la Ley ni la jurisprudencia; y lo propio ocurre con la indemnización por diferencia de superficie entre los dos locales y muy señaladamente con el llamado acondicionamiento del nuevo local, concepto este último que podría prestarse a situaciones de arbitrariedad por depender de la voluntad del interesado que, como ocurre en el presente caso, ha instalado su nueva oficina de farmacia, tratando el local con materiales nobles y una gran superficie de escaparate; de todo lo cual se desprende que las mencionadas partidas deben ser excluidas de la tasación;

Considerando que abundando en lo que antes decíamos respecto a la falta de rigor en la valoración nos encontramos ahora con que la indemnización por pérdida del local —o más correctamente valor de un nuevo local en traspaso— no se precisa debidamente, pues por una parte se confunden los conceptos de indemnización por pérdida de los locales arrendados y el de diferencia de rentas del local antiguo al nuevo, entrañando una duplicidad de valoraciones que ha de corregirse a fin de que esta indemnización se refiera sólo a la pérdida de local, para valorarla en la forma señalada por la jurisprudencia en sentencias de 23 de octubre y 7 de noviembre de 1972, 21 de febrero de 1973 y 7 de febrero de 1974 y 4 de abril del mismo año, entre otras muchas, conforme a las cuales la falta de elementos precisos y concretos para establecer el valor de la cuantía de un nuevo local en traspaso —cuestión fundamental en este tipo de indemnizaciones— ha sido suplicada por la elaboración jurisprudencial que la ha venido apreciando por medio de la fórmula de capitalización al 10 por 100 de la diferencia entre la renta satisfecha y la que vendría obligado a pagar el expropiado en otro local de características similares, lo que constituye un sistema legal de valoración cuando de otro modo no se puede fijar el precio de traspaso, debiéndose precisar las cifras de traspaso en la misma localidad para llegar a esta determinación; sin que por el Jurado de Lugo se haya observado este fundamental requisito a pesar de contar con elementos de juicio que le hubieran permitido su aplicación correcta;

Considerando que el premio de afección del 5 por 100 lo aplica el Jurado sobre la «cantidad total» resultante de los diversos elementos o partidas de que se vale para fijar el justiprecio y así comete otra infracción legal, ya que la jurisprudencia (sentencia ya citada de 22 de octubre de 1974) tiene determinada con toda precisión que «el premio de afección sólo puede aplicarse sobre la valoración del local en traspaso por ser el precio de un bien y no sobre los demás conceptos que son simplemente indemnizaciones»; resultando infringida de este modo la doctrina jurisprudencial invocada y el artículo 47 de la Ley que la interpreta;

Considerando que las infracciones legales que se dejan señaladas han conducido al Jurado de Lugo a fijar una valoración constitutiva de lesión que supera en mucho, en una sexta parte, a la alegada oportunamente por la Administración expropiante, de modo que viene a triplicar la valoración dada por ésta en su momento oportuno, le falta poco para coincidir con lo pedido por el interesado y poco también para rebasar tal petición si se tiene en cuenta y se aplica al pago el importe de los intereses legales, todo lo cual constituiría un caso insólito rechazado unánimemente por la jurisprudencia;

Considerando que por todo lo expuesto procede declarar lesivo para el interés público, en su aspecto económico, el acuerdo adoptado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Lugo en la sesión celebrada el día 14 de noviembre de 1974; a efectos de su ulterior impugnación en la vía contencioso-administrativa,

En su virtud, a propuesta de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural y previo acuerdo del Consejo de Ministros en su reunión del día 8 de febrero de 1976,

Este Ministerio ha resuelto declarar lesivo para el interés público económico, a efectos de su impugnación en la vía contencioso-administrativa, el acuerdo adoptado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Lugo, en la sesión celebrada el 14 de noviembre de 1974 por el que justiprecia el valor comercial y derecho de arrendamiento del referido local en pesetas 15.710.182 con cuarenta céntimos, con el interés legal correspondiente, el valor comercial y derecho de arrendamiento de un local destinado a farmacia y perfumería, situado en la planta baja de la finca señalada con los números 1 y 3 de la Ronda de los Caídos de dicha Ciudad.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I.

Madrid, 6 de febrero de 1976.

ROBLES PIQUER

Ilmo. Sr. Director general del Patrimonio Artístico y Cultural.

12079

ORDEN de 6 de febrero de 1976 por la que se declara lesivo para el interés público el acuerdo adoptado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Lugo sobre justiprecio de un local de negocio adosado a la muralla romana.

Ilmo. Sr.: Visto el expediente de que se hará mérito, y Resultando que por Decretos 1923/1971, de 8 de julio («Boletín Oficial del Estado» de 16 de agosto), y 2236/1971, de 13 de agosto («Boletín Oficial del Estado» de 23 de septiembre), se declaró respectivamente la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa y la urgencia de la ocupación de los inmuebles adosados a la muralla romana de la ciudad de Lugo, incluida en el Catálogo de Monumentos Histórico-Artísticos; figurando entre los afectados por dichos Decretos don Antonio Salvador Caja como titular del local de negocio y derechos de subarriendo de una gestoría administrativa instalada en la planta baja y entreplanta de la casa números 1 y 3 de la Ronda de los Caídos, de la ciudad de Lugo;

Resultando que levantada el acta previa de ocupación y habiéndose hecho pago de la cantidad fijada como indemnización por el carácter de urgencia del expediente expropiatorio, y ocupada la finca en cuestión, se procedió a fomar la oportuna pieza separada de justiprecio en cuanto al local de negocio indicado, por no haberse podido llegar a un acuerdo amistoso entre la Administración y el expropiado en cuya pieza el Perito de la Administración valoró los expresados derechos en trescientas siete mil trescientas veintidos pesetas, en tanto que el expropiado los estimó en un millón ochocientos ochenta y una mil seiscientas pesetas;

Resultando que remitidas las actuaciones al Jurado provincial de Expropiación Forzosa de Lugo, este Organismo en la sesión celebrada el día 7 de noviembre de 1974 dictó acuerdo por virtud del cual fijó el justiprecio de los derechos en cuestión en la cantidad de seiscientos ochenta y dos mil quinientas pesetas; más el interés legal del 4 por 100 de dicha total cantidad desde la fecha siguiente al día de la ocupación hasta aquella en que tenga lugar el pago del justiprecio;

Resultando que la notable desproporción existente entre la valoración de la Administración y la señalada por el Jurado provincial de Expropiación pone de manifiesto una lesión económica para el interés público, muy superior, en más de una sexta parte, a lo alegado en trámite oportuno, lo que unido a las infracciones legales cometidas por el propio Jurado y de que luego se tratará, aconsejan la declaración de lesividad de dicho acuerdo a efectos de su ulterior impugnación en la vía contencioso-administrativa;

Vistos la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, Reglamento para su aplicación de 26 de abril de 1957, Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958, Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956 y demás disposiciones de general aplicación; y

Considerando que la Administración podrá anular de oficio sus propios actos constitutivos de derechos, previa declaración de lesividad para el interés público y su ulterior impugnación ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, según lo dispuesto en el artículo 110.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo en relación con el 56 de la de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con el 126.2 de la de Expropiación Forzosa, conforme al cual ambas partes, es decir, Administración y expropiado, podrán interponer recurso contencioso-administrativo contra los acuerdos que sobre el justiprecio se adopten, debiendo fundarse el recurso en lesión cuando la cantidad fijada por tal concepto sea inferior o superior en más de una sexta parte a la que se haya alegado por el recurrente en trámite oportuno;

Considerando que si bien la Jurisprudencia tiene establecido que las decisiones de los Jurados de Expropiación se presumen justas con presunción «juris tantum», esta misma jurisprudencia determina también que aquellas decisiones deben quebrar cuando en la adopción del acuerdo se incurra en una infracción legal, en un error de hecho o técnico o en una desafortunada apreciación de la prueba; ante cuya trilogía de supuestos cede la intangibilidad de tales acuerdos y pueden corregirse las Salas de lo Contencioso para adecuarlos a la realidad de las cosas y determinar el justiprecio de los bienes y derechos a que aquéllos se contraen (sentencias de 15 de febrero de 1968; 21 de marzo de 1969; 4 de noviembre de 1970; 7, 10 y 16 de noviembre de 1972, y 4, 7 y 12 de octubre de 1974);

Considerando que resueltas estas premisas previas, las cuestiones de fondo que se plantean en este expediente se reducen a determinar: a) si el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Lugo contiene infracción de las normas legales de obligada observancia para la fijación del justiprecio en los casos relativos al valor comercial de locales de negocio; b) si, como secuela de tales infracciones, se ha producido una lesión económica para el interés público superior en más de una sexta parte al precio alegado por la Administración en trámite oportuno; c) si en consecuencia dicho acuerdo debe ser anulado para dejar sin efecto el justiprecio en cuestión y señalar en su lugar el que realmente corresponde;

Considerando que el Jurado provincial de Expropiación Forzosa de Lugo en el acuerdo adoptado el día 7 de noviembre de 1974, para fijar el justiprecio del valor comercial y derecho de subarriendo de una gestoría administrativa situado en la

planta baja y entreplanta de la casa número 1 y 3 de la Ronda de los Caídos de dicha ciudad, a que este expediente se refiere, se acoge al sistema excepcional del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa por estimar que la aplicación de las normas del artículo 40 conducirían a resultados injustos y apartados de la realidad;

Considerando que el Jurado de Expropiación de Lugo al adoptar el acuerdo de fijación del justiprecio en la forma que se deja indicada incurre en las siguientes infracciones de fondo: a) insuficiencia de razonamientos para acogerse al sistema excepcional del artículo 43 de la Ley; b) fijación de criterios inadecuados para la valoración de actividades comerciales; c) aplicación del premio de afección sobre conceptos improcedentes;

Considerando que el empleo del sistema excepcional del artículo 43 de la Ley ha de hacerse de modo que la resolución del Jurado no parezca caprichosa o inmotivada y a tal efecto ha de tenerse en cuenta que tanto el párrafo 3.º de dicho artículo, como el 1.º del 35 al usar el vocablo «necesariamente» exigen, con manifiesta reiteración, que dicha valoración sea fundada, tan suficientemente que de los antecedentes puestos en consideración se deduzca de modo directo y preciso, según el juicio lógico, la valoración adoptada por el Jurado (sentencia de 4 de febrero de 1959); pues lo que se deduce del expresado artículo 43 es que la facultad que concede al Jurado se halla condicionada a que previamente estime y razone «suficientemente» que existe una notoria disconformidad del valor real del bien expropiado, ya con el resultante, ya con el que resultaría por aplicación de los criterios estimativos que se fijan en los artículos 37 al 42 de la Ley (sentencia de 6 de noviembre de 1974);

Considerando que a la luz de lo expuesto se echa de ver la carencia de los apuntados requisitos en el caso que nos ocupa, pues por una parte el Jurado de Lugo para acogerse al sistema del artículo 43 se limita a decir que en el expediente no obran elementos de juicio suficientes para valorar los derechos expropiados por las normas legales ordinarias y por otra parte, al aplicar luego el mencionado artículo sólo hace una exposición general de los conceptos que afirma tener en cuenta para determinar la evaluación, pero sin llegar a la precisión necesaria que nos permita conocer a qué factores responden las cifras constitutivas de las diferentes partidas que forman el justiprecio;

Considerando que con arreglo a la doctrina sentada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo en sentencia, entre otras, de 22 de octubre de 1974, se llega a la conclusión de que los diversos conceptos que emplea el jurado para el señalamiento del justiprecio sólo son admisibles el de indemnización por pérdida de local de negocio equivalente al traspaso, al de gastos de traslado y el de cesación temporal del negocio, sin que sea acogible legalmente el llamado de acondicionamiento de nuevo local por tratarse de un concepto que podría prestarse a situaciones de arbitrariedad, ya que dependería de la voluntad del interesado que le permitiría instalar el nuevo local con mayor suntuosidad que el anterior por lo cual el concepto aludido debe subsumirse en el de traspaso del local de negocio;

Considerando que abundando en lo que antes se decía respecto a la falta de rigor en la valoración, nos encontramos ahora con que la indemnización por pérdida de local, o más correctamente, valor de un nuevo local en traspaso, no se precisan debidamente, ya que el jurado no se atiene al sistema elaborado por la Jurisprudencia (sentencias de 23 de octubre y 7 de noviembre de 1972; 21 de febrero del 1973, y 7 de febrero y 4 de abril de 1974), según el cual debe capitalizarse al 10 por 100 la diferencia entre la renta satisfecha y la que vendría a pagar el expropiado en otro local de características similares, para obtener así el valor del traspaso, y además olvida también que se encuentra ante un caso de subarriendo y no de arrendamiento y que por consiguiente es obligatoria la aplicación del artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Urbanos;

Considerando que el premio de afección del 5 por 100 lo aplica el jurado sobre la cantidad total resultante de los diversos elementos o partidas de que se vale para fijar el justiprecio y así comete otra infracción legal, ya que la jurisprudencia (sentencia ya citada de 22 de octubre de 1974) tiene determinada con toda precisión que el premio de afección sólo puede aplicarse sobre la valoración del local en traspaso por ser el precio de un bien y no sobre los demás conceptos que son simplemente indemnizaciones; resultando infringida de este modo la doctrina jurisprudencial invocada y el artículo 47 de la Ley que la interpreta;

Considerando que las infracciones legales que se dejan señaladas han conducido al jurado de Lugo a fijar una valoración constitutiva de lesión que supera en mucho, en una sexta parte, a la alegada oportunamente por la Administración expropiante, de modo que viene a duplicar la valoración dada por ésta en su momento oportuno;

Considerando que, por todo lo expuesto, procede declarar lesivo para el interés público, en su aspecto económico, el acuerdo adoptado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Lugo en la sesión celebrada el 7 de noviembre de 1974, a efectos de su ulterior impugnación en la vía contencioso-administrativa;

En su virtud, a propuesta de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural y previo acuerdo del Consejo de Ministros en su reunión del día 6 de febrero de 1976,

Este Ministerio ha resuelto declarar lesivo para el interés público económico a efectos de su impugnación en la vía contencioso-administrativa, el acuerdo adoptado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Lugo en la sesión celebrada el día 7 de noviembre de 1974, por el que se justiprecia en seiscientos ochenta y dos mil quinientas (682.500) pesetas más el interés legal correspondiente, el valor comercial y derecho de arrendamiento de un local destinado a gestoría administrativa del que era titular don Antonio Salvador Caja, situado en la casa número 1 y 3 de la Ronda de los Caídos de la ciudad de Lugo.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos. Dios guarde a V. I. Madrid, 6 de febrero de 1976.

ROBLES PIQUER

Ilmo. Sr. Director general del Patrimonio Artístico y Cultural.

12080

ORDEN de 6 de febrero de 1976 por la que se declara lesivo para el interés público el acuerdo adoptado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Lugo sobre justiprecio de un local de negocio adosado a la muralla romana.

Ilmo. Sr.: Visto el expediente de que se hará mérito, y Resultando que por Decretos 1923/1971, de 8 de julio («Boletín Oficial del Estado» de 16 de agosto), y 2236/1971, de 13 de agosto («Boletín Oficial del Estado» de 23 de septiembre), se declaró respectivamente la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa y la urgencia de la ocupación de los inmuebles adosados a la muralla romana de la ciudad de Lugo, incluida en el Catálogo de Monumentos Histórico Artísticos; figurando entre los afectados por dichos Decretos don José López Macía como titular del valor comercial de un local destinado a la venta de vinos situado en la Ronda de los Caídos, números 65 y 65 bis de dicha ciudad;

Resultando que levantada el acta previa de ocupación y habiéndose hecho pago de la cantidad fijada como indemnización por el carácter de urgencia del expediente expropiatorio, y ocupada la finca en cuestión, se procedió a fomar la oportuna pieza separada de justiprecio en cuanto al local de negocio indicado, por no haberse podido llegar a un acuerdo amistoso entre la Administración y el expropiado; en cuya pieza el Perito de la Administración valoró los derechos de que queda hecha mención en la cantidad de un millón ciento sesenta y seis mil trescientas quince pesetas; en tanto que el expropiado los estimó en tres millones quinientas sesenta y seis mil quinientas treinta y cinco pesetas;

Resultando que remitidas las actuaciones al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Lugo, este Organismo en la sesión celebrada el día 14 de noviembre de 1974, dictó acuerdo por virtud del cual fijó el justiprecio de los derechos en cuestión en la cantidad de tres millones trescientas siete mil quinientas pesetas; más el interés legal correspondiente del 4 por 100 de dicha total cantidad desde la fecha siguiente al día de la ocupación hasta aquella en que tenga lugar el pago del justiprecio;

Resultando que la notable desproporción existente entre la valoración de la Administración y la señalada por el Jurado Provincial de Expropiación pone de manifiesto una lesión económica para el interés público, muy superior, en más de una sexta parte, a la alegada en trámite oportuno, lo que unido a las infracciones legales cometidas por el propio jurado y de que luego se tratará, aconsejan la declaración de lesividad de dicho acuerdo a efectos de su ulterior impugnación en la vía contencioso-administrativa;

Vistos la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, Reglamento para su aplicación de 28 de abril de 1957, Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958, Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1958 y demás disposiciones de general aplicación;

Considerando que la Administración podrá anular de oficio sus propios actos constitutivos de derechos, previa declaración de lesividad para el interés público y su ulterior impugnación ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, según lo dispuesto en el artículo 110.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo en relación con el 58 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con el 126.2 de la de Expropiación Forzosa, conforme al cual ambas partes, es decir, Administración y expropiado, podrán interponer recurso contencioso-administrativo contra los acuerdos que sobre el justiprecio se adopten, debiendo fundarse el recurso en lesión cuando la cantidad fijada por tal concepto sea inferior o superior en más de una sexta parte a la que se haya alegado por el recurrente en trámite oportuno;

Considerando que si bien la Jurisprudencia tiene establecido que las decisiones de los Jurados Provinciales de Expropiación se presumen justas con presunción «*juris tantum*», esta misma jurisprudencia determina también que aquellas decisiones «deben quebrar» cuando en la adopción del acuerdo se incurra en una «infracción legal, en un error de hecho o técnico o en una desafortunada apreciación de la prueba»; ante cuya trilogía de supuestos cede la intangibilidad de tales acuerdos y pueden corregirlos las Salas de lo Contencioso para adecuarlos a la realidad