

## **LAS VALORACIONES EN LAS EXPROPIACIONES FORZOSAS MOTIVADAS POR EL ESTABLECIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS DE GAS**

**Francisco Castillo Martín**

Secretario de Administración Local  
Secretario de la Comisión Provincial de Valoraciones de Granada

### **ÍNDICE:**

#### **I. INTRODUCCIÓN.**

1. La Planificación de Infraestructuras de Gas.
2. Consideraciones previas.

#### **II. RÉGIMEN JURÍDICO.**

#### **III. NORMAS DE VALORACIÓN.**

#### **IV. PORCENTAJES SOBRE EL VALOR DEL SUELO. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL.**

A) Valoración de la zona ocupada por la anchura de la zanja por donde discurre la conducción y sus elementos accesorios.

B) Zonas de limitación de plantaciones de árboles y zonas de prohibición de la construcción de edificios e instalaciones industriales (restricciones exigidas por razones de seguridad de personas y cosas.

C) Las limitaciones en el uso y aprovechamiento del predio como consecuencia del paso para la vigilancia, conservación y reparación de la línea de conducción de gas.

D) La indemnización por daños y perjuicios derivados de la ocupación temporal de los terrenos para depósitos de materiales y/o desarrollo de actividades necesarias para la instalación y explotación de la línea de conducción de gas.

E) Demérito que en predio sirviente ocasiones la servidumbre.

F) Premio de afección.

#### **V. CONCLUSIONES.**

1. Necesidad de consensuar entre los agentes los trazados de las líneas de infraestructuras de gas.

2. Problemas derivados de la acumulación de afecciones diversas sobre la misma finca o parcela.

3. Problema en la fijación de criterios uniformes en los porcentajes aplicables sobre la constitución de la servidumbre permanente de gasoducto y limitaciones impuestas.

4. Quiebra de la "garantía patrimonial" en el procedimiento de expropiación forzosa (STC 251/2006, de 25 de julio).

## **I. INTRODUCCIÓN.**

### **1. LA PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE GAS.**

1.1. La utilización de las fuentes de energía es un elemento fundamental para el desarrollo económico de cualquier grupo social. Si bien resulta complejo establecer previsiones sobre la demanda energética, es posible valorar las diferentes opciones de oferta y seleccionar las más susceptibles de adaptarse a la evolución real de aquélla, es decir, las que requieren cortos periodos de tiempo para construir la capacidad necesaria y las que permiten mayor variación en la capacidad mínima que es preciso instalar para rentabilizar su explotación.

En este sentido, son muchos los instrumentos de planificación que identifican la opción del gas como la alternativa energética significativamente más viable capaz de absorber los futuros crecimientos de la demanda. Es una opción energética capaz de cubrir la insuficiencia cuantitativa de fuentes existentes, presenta disponibilidad en la cantidad necesaria y en los lugares requeridos para su aplicación y es económicamente competitiva. Existe además una estructura industrial extensa y ágil, con un mercado amplio, transparente y estructurado de la materia prima y del transporte, lo que le proporciona ventajas frente a otras fuentes convencionales.

Hoy en día, el suministro de gas natural resulta esencial para el funcionamiento de las sociedades industrializadas, tanto en la provisión y prestación de bienes y servicios como en su faceta de factor de producción de utilización general, que puede llegar a representar una de las claves de la competitividad de muchos sectores económicos.

Los gasoductos de la red básica como soporte fundamental de la actividad del sector industrial constituyen una de las grandes infraestructuras sobre las que descansa el sistema energético nacional y que permiten su vertebración. De su correcto diseño, en lo que a los grandes corredores se refiere, dependen al final la optimización de la explotación de la red gasista, la eficiencia energética e incluso la propia garantía de suministro.

Por otra parte, resulta destacable la previsión de que los precios de gas natural se mantendrán a medio plazo relativamente estables en términos reales, dado que el aumento previsto de demanda se cubrirá fácilmente por las reservas existentes, incidiendo además en este hecho las mejoras tecnológicas previstas en explotación y producción.

Enlazando con lo anterior, debe reseñarse que España es un país especialmente vulnerable a los incrementos de los precios y a las situaciones de escasez de la oferta de los productos petrolíferos, teniendo una dependencia energética exterior, en el caso del gas natural del 97%, y del 85% de forma general. Se prevé que el gas natural represente para el año 2012 el 18,7% del consumo de energía final.

La planificación de la red básica del gas natural pretende conseguir que esta fuente de energía se ponga a disposición de la totalidad de las comunidades autónomas peninsulares e insulares en el horizonte del año 2016, tratando que la mayor parte de los núcleos urbanos importantes y centros industriales tengan acceso

a un suministro fiable y a un precio razonable, posibilitando una mejora en la competitividad de las industrias y de la economía española.

La extensión de las redes de gas natural ampliará la disponibilidad de esta fuente energética en todo el territorio. Sus cualidades de mejor rendimiento y menor impacto ambiental estimularán el crecimiento del gas natural que junto con las energías renovables, desplazarán el carbón y la energía nuclear, todo ello derivado, principalmente, de la modificación en la estructura de generación eléctrica<sup>1</sup>.

## 1.2. Instalaciones gasistas en España

El desarrollo de las infraestructuras gasistas en España viene condicionado por la escasa producción de gas nacional, y por la situación geográfica de España alejada de los yacimientos europeos del Mar del Norte y Rusia. Ambos factores provocaron un desarrollo tardío del gas natural, que comenzó a finales de los sesenta con la construcción de la primera planta de regasificación en Barcelona, abastecida a partir de GNL libio y argelino, seguida de las de Huelva y Cartagena. Posteriormente, en 1993 se realiza la conexión por gasoducto con Francia, que conecta la red española con el yacimiento francés de Lacq, y en 1996 se finaliza el gasoducto del Magreb que conecta la Península Ibérica con los yacimientos de gas argelinos, atravesando Marruecos y el estrecho de Gibraltar.

La peculiaridad del sistema de gas español, en comparación con otros países europeos, es la elevada dependencia de las importaciones y el elevado protagonismo de las plantas de regasificación en el aprovisionamiento.

El avance de las infraestructuras de gas natural por el territorio peninsular experimenta un gran impulso a partir del Protocolo del Gas de 1985, avance que continúa en la actualidad y que se concreta en varios Planes de gasificación acordados entre las empresas de gas y las Comunidades Autónomas. El desarrollo de las infraestructuras de gas está condicionado por la elevada extensión territorial, así como por la distribución de la población y la industria.

Las infraestructuras actuales de gas natural en España se componen de tres plantas de regasificación de gas natural licuado, unos 6.000 km de gasoductos de transporte, más de 31.000 km de gasoductos de distribución, dos almacenamientos subterráneos, tres yacimientos y cuatro conexiones internacionales (con Marruecos, con Francia y dos con Portugal), además de otras instalaciones auxiliares, estaciones de compresión y plantas satélite de GNL.

1.3. El Plan estratégico 2007-2012 presentado por Enagás a la CNMV en abril de 2007, prevé una inversión de 4.000 millones de euros: 2.600 serán para construir 2.800 kilómetros de nuevos gasoductos; 1.000 millones para instalar nuevas plantas regasificadoras (Gijón) y potenciar las ya existentes (Barcelona, Cartagena y Huelva); y 400 millones para la construcción de una estación de almacenamiento en Guadalajara.

---

<sup>1</sup> 1.1. Informe preliminar de evaluación ambiental de la planificación de los sectores de electricidad y gas. 2007-2016. de fecha 15 de marzo de 2007 de la Secretaría General de Energía. Subdirección General de Planificación Energética. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

El proyecto de Enagás para el norte de España ha optado por potenciar toda la red Gijón-Bilbao, a la que da una nueva doble conexión con la meseta y Cataluña (nuevos gasoductos Santander- Burgos y Bilbao-Logroño).<sup>2</sup>

Efectivamente, este plan supondrá pasar de los 7.609 Km de gasoductos existentes en 2006 a 10.400 en el año 2012, un crecimiento del 37%, y en estaciones de compresión de 270.000 KW en 2006 a 515.000 KW en el 2012, un incremento del 91%. En definitiva, el crecimiento de demanda punta hace necesaria importantes inversiones en desarrollo de la red: capacidad de transporte para satisfacer el aumento de demanda; seguridad del sistema lo que implica aumento del mallado y de la capacidad de almacenamiento; y conexiones internacionales: nuevas entradas vía gasoducto y regasificación<sup>3</sup>.

Del examen de la "Red Básica de gas natural", de categoría planificación A y B de la Comisión Nacional de la Energía (CNE), de enero de 2009, se constata estas importantes inversiones previstas por el transportista de Gas en España, sobre todo con la construcción y reforzamiento del eje oriental con la construcción de gasoductos de transporte desde Almería hacia Albacete, desde allí a Valencia, después a la planta de Sagunto, sube por Castellón, Bañeras en Tarragona, pasa por la planta de Barcelona, llega a Gerona, Figueras y la Junquera. También sale una nueva conducción hacia las Islas Baleares. Todo el refuerzo del eje mediterráneo. Pero desde Albacete sale una bifurcación reforzando la red existente hacia Villarrobledo, Alcázar de San Juan, conecta con Tarancón, Guadalajara, donde se prevé la construcción de un almacenamiento subterráneo, desde allí, un ramal irá a Algete (estación de compresión), y reforzará todo el eje norte (Aranda, Burgos, Bilbao, Santander, Gijón, Oviedo), desde Turégano, sale otro ramal norte (Arévalo, Medina del Campo, Zamora con nueva planta de compresión, Benavente, Astorga, Villafranca del Bierzo, Lugo). También desde Guadalajara sale otro ramal a Yela y se dirige a Soria y desde allí por Agreda conecta con otro ramal que sube desde Tortosa, hasta llegar a Logroño. Por el Sur de España, se prevé desde la planta de Huelva una conexión hacia Badajoz. Y desde Almería otro ramal por la costa hasta Málaga. Y en el interior de Andalucía una conexión desde Guadix hasta el norte de la provincia de Almería. Y desde Linares, conexión con Mancha Real, Baeza, Úbeda y Genave. Todas estas previsiones están en marcha, otras desde el 2012 o no definidas temporalmente.

1.4. De esta importante inversión en infraestructuras de transporte de gas de 2.600 millones de euros, una parte significativa será para los costes de constitución de servidumbres permanentes de gasoducto, a través de expedientes de expropiación forzosa. De esos 2.800 Km previstos, que suponen 2.800.000 metros lineales de gasoducto, y un mínimo de 4 metros de anchura de servidumbre permanente de conducciones, dos a cada lado del eje, además como mínimo, otros 2 metros de limitaciones de plantaciones, uno a cada lado del eje<sup>4</sup>, nos arrojan una cifra de

<sup>2</sup> Fuente EL PAIS.com de fecha 18 abril de 2007, información de Manuel V. Sola.

<sup>3</sup> Fuente Datos previstos por ENAGAS.

<sup>4</sup> Ver Anuncio del Ministerio de Administraciones Públicas, Dependencia del Área de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Cuenca por el que se somete a información pública la solicitud de autorización administrativa, aprobación del proyecto de ejecución y reconocimiento, en concreto, de la utilidad pública del proyecto "Gasoducto Zarza de Tajo - Yela" y sus instalaciones auxiliares, en las provincias de Cuenca, Madrid y Guadalajara, así como su Estudio de Impacto Ambiental. (B.O.E. nº 55 del jueves 5 de marzo de 2009). En dicho proyecto de gasoducto de transporte primario se contemplan afecciones de la propiedad privada de expropiación forzosa en pleno dominio de terrenos sobre los que se han de construir los elementos de instalación fija en superficie. La imposición de servidumbre permanente de paso para las canalizaciones y el cable de comunicaciones del gasoducto, para el paso de los cables de

11.200.000 m<sup>2</sup> de suelo afectado por la infraestructura. Si bien es cierto que parte de las nuevas líneas son desdoblamiento o reforzamiento de las existentes, también es cierto que hay que tener en cuenta otros costes expropiatorios, como trayectos por zonas urbanas, expropiaciones de dominio, las franjas de limitaciones de prohibiciones de realizar construcciones, deméritos en restos de fincas, premios de afección, etc., a lo que habrá que añadir la red secundaria de gasoductos, por lo que el capítulo de expropiaciones no es desdeñable.

Por tanto, la importancia de tratar las valoraciones de la constitución de servidumbres de gasoducto está más que plenamente justificada, y no sólo desde el punto de vista económico, sino también en el aspecto social, por el impacto que significa estas importantes afecciones en el dominio de mucha gente, principalmente agricultores.

### 1.5. Instalaciones del sistema gasista

El sistema gasista comprende las instalaciones incluidas en la Red Básica de Transporte, la Red de Transporte Secundario, la Red de Distribución y demás instalaciones complementarias.

- **Red Básica de Transporte.** Forman parte de la red básica de transporte:
  - **Las plantas de Licuefacción:** transforman el gas natural al estado líquido para facilitar su almacenamiento y transporte en buques metaneros.
  - **Las Plantas de Regasificación:** transforman el gas natural líquido de los buques metaneros al estado gaseoso mediante la aportación de calor para introducirlo en la red de gasoductos.
  - **Los Gasoductos de Transporte Primario:** son aquellos cuya presión máxima de diseño es igual o superior a 60 bares.
  - **Los Almacenamientos Subterráneos:** almacenan gas en el subsuelo para asegurar la continuidad y suministro de gas en caso de fallo de los aprovisionamientos y modular la demanda. Generalmente son antiguos yacimientos.
  - **Las Conexiones Internacionales:** gasoductos que conectan el sistema gasista español con otros sistemas o con yacimientos en el exterior.
- **Red de Transporte Secundario:** Forman parte de la red de transporte secundario aquellos cuya presión máxima de diseño está comprendida entre 60 y 16 bares.

---

conexión y de elementos dispersores del sistema de protección catódica y para las líneas eléctricas. Y la ocupación temporal de terrenos derivada de la ejecución de las obras. Lo que da una idea del volumen de afecciones incluidas en la expropiación forzosa.



- **Red de Distribución:** Forman parte de la red de distribución los gasoductos cuya presión máxima de diseño sea igual o inferior a 16 bares, y aquellos otros que, con independencia de su presión máxima de diseño, tengan por objeto conducir el gas a un único consumidor partiendo de un gasoducto de la red básica o de transporte secundario.

## 2. CONSIDERACIONES PREVIAS.-

En el presente estudio deben tenerse en cuenta diversas consideraciones que determinan su alcance dadas las circunstancias siguientes:

En primer lugar, el 1 de julio de 2007 entró en vigor la nueva Ley de Suelo, la 8/2007, de 28 de mayo (BOE nº 128, del 29 de mayo), (en adelante LS/07), que no "del" Suelo, y el Texto Refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, (en adelante TRLS/08),<sup>5</sup>, que cambia el sistema de valoraciones, en concreto, la valoración del suelo, las instalaciones, construcciones, edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, cuando tengan por objeto, entre otros supuestos, en la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive (art. 21.1. b), y que se entenderá referida al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta (art. 21.2. b).

Por tanto, en los expedientes de justiprecio que se inicien a partir del 1 de julio de 2007 en suelo rústico, urbano o urbanizable, el sistema de valoración será el previsto en el TRLS del 2008 y no el de la LSV/1998, que ha sido derogada expresamente por la Disposición derogatoria única de la LS/2007. Para el suelo urbanizable incluidos en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorará conforme a las reglas establecidas en la LS/98, según redacción dada por la Ley 10/2003, en los términos que establece la Disposición transitoria 3ª de la LS/2007<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> El TRLS/08, se ha aprobado en cumplimiento de la propia Disposición Final 2ª de la LS/07, que dispuso: <<Se delega en el Gobierno, por un año a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, la potestad de dictar un Real Decreto Legislativo que refunda el texto de ésta y los preceptos que quedan vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, debiendo aclararse, regularizarse y armonizarse la terminología y el contenido dispositivo de éste a los de esta Ley>>. Realizada la refundición, el propio TRLS/08, deroga la LS/07, En su Disposición derogatoria única. Ver Exposición de Motivos I TRLS/08.

<sup>6</sup> Disposición transitoria tercera TRLS/08: <<1. Las reglas de valoración contenidas en ésta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. 2.Los terrenos que a la entrada en vigor de aquélla, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o terceros. De no existir previsión expresa sobre los plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo...>>. Este régimen transitorio establecido para no perjudicar a los propietarios de dichos

En segundo lugar, la normativa en vigor específica aplicable en materia de gas es relativamente reciente: Ley 34/1998, de 7 de Octubre, del Sector de Hidrocarburos, según redacción dada por la Ley 12/2007, de 2 de julio, y Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, de Regulación del Gas; sin embargo, la doctrina jurisprudencial acerca de las expropiaciones en materia de gasoductos está referida a la legislación preexistente en su mayor parte, por lo que la traslación de la misma deberá realizarse con las lógicas precauciones a los supuestos en los que la imposición o constitución de las servidumbres se realizan al amparo de la legislación vigente.

## II. RÉGIMEN JURÍDICO.-

La legislación especial que regula esta materia, la constituye, en primer lugar, la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, en adelante LSH, modificada posteriormente por la Ley 12/2007, de 2 de julio, con el fin de adaptarla a lo dispuesto en la Directiva 2003/55/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2003, sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural; y, en segundo lugar, el Reglamento del Gas, aprobado mediante Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, en adelante RG.

En la LSH, en lo que a nosotros interesa, se regula en su Título V denominado “Derechos de ocupación del dominio público, expropiación forzosa, servidumbres y limitaciones a la propiedad”. Y en el RG, a partir del art. 92 y siguientes.

Las servidumbres y autorizaciones de paso **se establecen** en la forma y con el alcance que determine la LSH, por el RG y de forma supletoria por lo dispuesto en la legislación general de expropiación forzosa y el Código Civil cuando proceda, reputándose el carácter de servidumbre legal a los efectos prevenidos en el art. 542 del CC y demás con él concordantes<sup>7</sup>. Y las condiciones y limitaciones que deban imponerse en cada caso por razones de seguridad se realizarán con arreglo a los Reglamentos y normas técnicas que a los efectos se dicten. (art. 106, 107.1 y 4 LSH y 109.1 y 111 RG).

En los arts. 103 y 104 se regula la declaración de **utilidad pública** y el reconocimiento de la misma, en la que destacamos que para el reconocimiento de la utilidad pública de las instalaciones es necesario que la empresa interesada lo solicite, incluyendo una relación concreta e individualizada de los bienes o derechos que el solicitante considere de necesaria expropiación u ocupación. En este sentido se

---

suelos urbanizables, por la peor condición en la valoración de los mismos por la nueva Ley de Suelo al ser considerados en “situación de suelo rural” (art. 12.2.b y 3 TRLS/08), que se valoran como suelo rural (art. 23 TRLS/08), ocasionará bastantes problemas a los órganos encargados de realizar la valoración del mismo y derivará en conflictividad jurisdiccional en interpretar el vencimiento de los plazos para la ejecución del planeamiento, y/o las causas imputables a terceros o de la Administración en cada caso.

<sup>7</sup> 542 CC. “Al establecerse una servidumbre se entienden concedidos todos los derechos necesarios para su uso”. La adquisición de la servidumbre implica su aplicación a todo lo que signifique su normal y adecuado ejercicio, tanto si se trata de servidumbre positiva como si de una negativa. Ver Título VII CC, capítulo II De las servidumbres legales, arts. 549-551, y 564-70.

pronuncia también el art. 92 del RG, para el reconocimiento de la utilidad pública de las instalaciones de transporte y distribución de gas natural por canalizaciones e instalaciones auxiliares.

Como consecuencia de ello, las empresas o titulares de la construcción de dichas infraestructuras gozan del beneficio de la expropiación forzosa y ocupación temporal de los bienes y derechos que exijan las instalaciones y servicios necesarios, así como las servidumbre de paso y limitaciones de dominio, en los casos en que sea preciso para vías de acceso y líneas de conducción de gas e instalaciones auxiliares necesarias para su funcionamiento, incluyendo las necesarias para atender a la vigilancia, conservación y reparación de las instalaciones (art. 92 RG).

En cuanto a los **efectos** de la declaración y reconocimiento de la utilidad pública, la más importante, es la referida a la necesidad de ocupación de los bienes o de adquisición de los derechos afectados e implica la urgente ocupación a los efectos del art. 52 de la LEF, adquiriendo la empresa solicitante la condición de beneficiario en el expediente expropiatorio, de acuerdo con lo previsto en el art. 2.2 de la LEF (art. 105 LSH y 101 RG).

Igualmente, lleva implícita la autorización para el establecimiento de la instalación gasista, sobre terrenos de dominio, uso o servicio público, o patrimoniales del Estado, o de las Comunidades Autónomas, o de uso público propios o comunales de la provincia o municipio, obras y servicios de los mismos y zonas de servidumbre pública. (art. 101.2 RG).

El **contenido** de la servidumbre y autorizaciones de paso comprenderá:

1.- La ocupación del subsuelo por instalaciones y canalizaciones a la profundidad y con las demás características que señalen los reglamentos en su normativa técnica y las ordenanzas municipales, especialmente, la urbanística aplicable. (arts. 107.2 LSH; y 110.a RG).

A partir de la franja definida por la zanja donde van alojadas las canalizaciones de gas, se incrementará en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias, a ambos lados de la misma, en la que queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales. (art. 112.3 RG).

2.- El derecho de acceso y paso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación y reparación de las instalaciones de transporte y distribución de gas y sus instalaciones auxiliares necesarias. (arts. 107.3 LSH; y 110.c RG).

3.- La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, para los fines indicados anteriormente. (art. 107.3 LSH; y 110.d RG).

En cuanto a la **determinación del justiprecio** el RG establece lo siguiente:

1. La tramitación del **expediente** para la fijación del justiprecio y pago, se realizará según la correspondiente legislación vigente en materia de expropiación forzosa y valoración del suelo.



2. La indemnización por el **valor** de los bienes y derechos a expropiar se determinará de conformidad con lo previsto en el capítulo III del Título II de la Ley de Expropiación Forzosa (arts. 24-47).
3. La indemnización por la imposición de la servidumbre de paso comprenderá los siguientes **conceptos** que deberán indicarse de forma independiente en la valoración total:
  - a) El valor de la superficie de terreno ocupado por la anchura de la zanja (zona ocupada por la conducción y sus elementos accesorios).
  - b) Las restricciones exigidas para la seguridad de las personas y cosas (limitaciones de plantaciones de árboles y prohibición de la construcción de edificios e instalaciones industriales).
  - c) Las limitaciones en el uso y aprovechamiento del predio como consecuencia del paso para la vigilancia, conservación y reparación de la línea de conducción de gas.
  - d) La indemnización por daños y perjuicios derivados de la ocupación temporal de los terrenos para depósito de materiales y/o el desarrollo de las actividades necesarias para la instalación y explotación de la línea de conducción de gas.
  - e) Valoración del demérito que en el predio sirviente ocasionen la servidumbre.

A estos efectos, el art. 104 RG establece que cuando la servidumbre de paso de las instalaciones de gas haga antieconómica la explotación del predio sirviente, el propietario podrá solicitar de la Administración que le sea expropiado dicho predio, adquiriendo el titular de la servidumbre el pleno dominio sobre el mismo.

En la solicitud deberán justificarse las causas concretas determinantes de los perjuicios económicos como consecuencia de la alteración de las condiciones fundamentales de explotación de la finca.

La Administración competente, para tramitar el expediente, resolverá sobre la solicitud en el plazo de diez días. En el caso de que se deniegue la petición se observará lo previsto en el art. 46 de la LEF. (en relación con el art. 23 de la misma LEF que es lo que regula este artículo 104 del RG ). Este artículo 46 establece que en el supuesto de que la Administración rechace la expropiación total, se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca.

### **III. NORMAS DE VALORACIÓN.**

Como hemos visto, el art. 106 de la LSH establece que además de la normativa propia de dicha Ley, se aplica supletoriamente la LEF y normas del Código Civil en lo relacionado con la ocupación, expropiación y establecimiento de

servidumbres y limitaciones de la propiedad. Y, de otro lado, el art. 108.2 del RG remite en cuanto a la determinación de la valoración a la LEF.

Es decir, en materia de valoración, en primer lugar, se atiende a la LEF, y después la normativa del Código Civil.

No obstante, con la nueva Ley de Suelo de 2007 y el Texto Refundido de 2008, este esquema no cambia, como ahora veremos.

En primer lugar, debemos determinar la naturaleza de la servidumbre de paso, para determinar la norma y el criterio de valoración que debe aplicarse.

En este sentido, el art. 109 del RG expresa que “*se reputará servidumbre legal a los efectos prevenidos en el art. 542 del Código Civil y demás con él concordantes*”. Por tanto, se configura como un derecho real único pero con contenido diverso, es decir, con facultades principales y accesorias.<sup>8</sup>

La doctrina reiterada del TS menciona que estamos en presencia de una “servidumbre de paso de gasoducto” y que la afeción derivada de la construcción de un gasoducto, con las limitaciones que impone, no son limitaciones administrativas de derechos, establecidas con carácter general en determinadas normas de tal naturaleza, sino <<*afecciones concretas y singulares que por derivar de una actuación específica, han de resultar indemnizables, atendiendo al amplísimo concepto que de la expropiación forzosa ofrece el art. 1 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954...>><sup>9</sup>, enlazando con lo señalado, también por la jurisprudencia de que para su valoración debe tenerse presente el art. 564 del CC, lo que nos lleva a determinar que estamos en presencia de un derecho real limitativo de la propiedad.*

Siendo esto así, debemos buscar la valoración de derechos reales. Y en este sentido, en la LEF no se encuentra precepto alguno que regule la constitución de un derecho real, en este caso, de una servidumbre permanente de paso, puesto que el único precepto que se encuentra en la LEF hace referencia a la “adquisición” de bienes y derechos, es decir su extinción, o en su caso, modificación pero en ningún caso, constituir ex novo. Así en el título II, capítulo III, referido a determinación del justo precio, el art. 24 expresa “*La Administración y el particular a quien se refiera la expropiación podrán convenir la adquisición de los bienes o derechos que son objeto de aquella...*”, que después se concreta en el art. 42 en la determinación del justo precio de los derechos reales sobre bienes inmuebles. El supuesto de este artículo no coincide exactamente con el que es objeto de análisis en éste estudio: no estamos en presencia de la privación de derechos reales sobre bienes inmuebles, sino ante la indemnización por la constitución de un derecho sobre una finca y la producción de daños y perjuicios sobre el fundo sirviente.

De otro lado, el art. 2 del Reglamento de la LEF, establece que las expropiaciones de facultades parciales del dominio o de derechos o intereses legítimos autorizadas por una norma de rango de ley se regirán por la legislación sectorial en

---

<sup>8</sup> Eloy COLOM PIAZUELO. *Las expropiaciones forzosas motivadas por el establecimiento de instalaciones de gas*. Revista de Administración Pública. Núm. 142. Enero-abril 1997, pág. 481-508.

<sup>9</sup> Entre otras sentencias del TS, las siguientes, 28 abril 1986, RJ 1986/2055; 23 noviembre de 1989, RJ 1989/7822; 5 julio 1990, RJ 1990/5838; 28 junio 1992, RJ 1992/4725, y 30 septiembre 1997, RJ 1997/6924.

cuanto a las normas de valoración, entre otros aspectos. Sin embargo, como hemos visto, la referencia que realiza el art. 108 del RG no resuelve la valoración de la constitución de derechos reales a través de las servidumbres legales de paso de gasoducto.

Tampoco lo resolvía el art. 32 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998, ni tampoco la actual Ley de Suelo, TRLS 2/2008, en su art. 22.4, que tienen el mismo contenido literal:

*“La valoración de las concesiones administrativas y los derechos reales sobre bienes inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación”.*

Aquí ya se recoge la posibilidad de la constitución de derechos reales<sup>10</sup>, pero remite a efectos de valoración a la normativa específica que regule el justiprecio en materia de instalaciones de gas, que ya hemos visto que lo remite, a su vez, a la LEF.

Hay autores<sup>11</sup> que mantienen que en la valoración de derechos reales sobre inmuebles, de acuerdo con el art. 42 de la LEF, por remisión del art. 22.4 del TRLS/08, hay que acudir a las normas del antiguo impuesto de Derechos Reales, Hoy Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Pero como hemos visto, la LEF en su art. 42 no está regulando la constitución de derechos reales, tan es así que la Jurisprudencia no lo contempla. Aparte las posibles reglas del Impuesto para otros derechos reales contemplan sólo la hipótesis de imputación por el valor que las partes hayan pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el que resulte de la capitalización al interés básico del Banco de España de la Renta o pensión anual, o éste si aquel fuere menor (art.10.2.d. Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y art. 45 del Reglamento del Impuesto, aprobado por R.D. 828/1995), lo cual impide fijar porcentajes en función de la intensidad de las limitaciones impuestas en la servidumbre como después analizamos en otro apartado del estudio.

De ahí que los Tribunales hayan elaborado unos criterios en los que se tendrán en cuenta las formas de valorar. Su comprensión requiere partir del **principio de compensación** por todos los daños sufridos contenido en el art. 1 de la LEF, principio cuya plasmación ha precisado la utilización de los conceptos indemnizatorios contemplados en otras leyes sectoriales similares<sup>12</sup>, y en preceptos de la propia LEF, como son los arts. 25 y 36, expresándose que no existe laguna legal, pues dichos preceptos están suficientemente aclarados en su interpretación por la constante jurisprudencia del TS sobre los conceptos indemnizatorios que en la Ley de expropiaciones en materia de instalaciones eléctricas de 1966 mencionada se

<sup>10</sup> E incluso el art. 31.3 del TRLS/08 establece que la constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

<sup>11</sup> Jesús AVEZUELA CÁRCCEL y Rosa María VIDAL MONFERRER (Coordinadores), en <<Comentarios a la Ley de Suelo>>. Tirant lo blanch. Valencia 2007, pág. 274.

<sup>12</sup> Por ejemplo, con el sector eléctrico, así en sentencia TS de 5 mayo de 1995, sala 3ª, sección 6ª, al indicarse que la falta de normativa concreta en materia de servidumbre de paso de gasoducto, no puede reputarse desafortunada e inoperante la analogía, y apoyarse además en la equidad.

contemplan<sup>13</sup>. En otras ocasiones se acudiría por los Tribunales a la regulación de la indemnización por el establecimiento de la servidumbre de paso prevista en el art. 564 del Código Civil<sup>14</sup>.

De la dicción conjunta de los arts. 25 y 36 de la LEF y 564 del CC., se infiere una hermenéutica que busca una valoración de compensación del valor real sin expectativas por la limitación que al titular de la finca sirviente se impone por la servidumbre establecida y de los perjuicios que se causen.

Así, la valoración parte del valor real de los bienes inmuebles y sobre los mismos la aplicación de determinados porcentajes en función de la intensidad de las limitaciones impuestas sobre el pleno dominio, es decir, del gravamen que conlleva atendida la naturaleza del suelo y su destino en el momento de la valoración.

Analizada la doctrina jurisprudencial, se observa que el criterio de valoración más usual adoptado desde la entrada en vigor de la LSV de 1998 es la del art. 26 para el suelo no urbanizable, de comparación con fincas análogas (análisis urbanístico, situación, tamaño y naturaleza de la finca); o en su defecto, la capitalización de rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración<sup>15</sup>. Para el resto de suelo, urbanizable y urbano, se valora por los criterios establecidos en la propia LSV/1998 para dicho tipo de suelo (arts. 27 y 28). Criterios que en la nueva Ley de Suelo se establecen en los arts. 21 a 24 TRLS/08.

En el supuesto de aplicación del art. 43 LEF para calcular el valor real mediante la aplicación de criterios estimativos que se consideren más adecuados para obtenerlo, con independencia de que prácticamente ningún Tribunal lo utiliza en materia de constitución de servidumbre permanente de paso de gasoducto, la nueva Ley de Suelo ha modificado el punto 2 del art. 43 de la citada LEF, excluyendo dicha posibilidad en las expropiaciones de bienes inmuebles, que sólo podrá valorarse por el sistema de valoración previsto en la Ley que regule la valoración del suelo. Sólo se aplicará el criterio estimativo en expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por las Leyes especiales (Disposición Adicional 5ª TRLS/08).

#### **IV. PORCENTAJES SOBRE EL VALOR DEL SUELO. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL.**

<sup>13</sup> SSTS 27 junio 1995; 13 junio 1996 (RJ 1996/4811); 17 junio 1996 (RJ 1996/4817); 25 junio 1996.

<sup>14</sup> SS TS 10 marzo 1992; 9 febrero 1988; 26 septiembre 1995; 9 febrero 1998 RJ. 1998/1447; SSTSJ Andalucía (Sevilla) de 17 marzo 2000 RJCA 2000/1097; y 11 mayo 2001 JUR 2001/224953; 19 mayo 2008, JUR 2009/19664. Estas tres últimas, en apoyo del párrafo segundo del art. 564 del CC., especifican que si la servidumbre de paso constituye una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente.

<sup>15</sup> Criterio mayoritario en los tribunales Superiores de Justicia: TSJ Castilla y León (Burgos) de 16 julio 2004, JUR 2004/211108; TSJ Valencia de 28 mayo 2004, RJCA 2004/1070 y de 12 julio 2004, JUR 2005/1539; TSJ Cantabria de 25 abril 2005, RJCA 2005/251; TSJ Andalucía de 3 noviembre de 2006; JUR 2007/165667., entre otras.

Seguiremos en este apartado el criterio establecido en el RG en su art. 108 y expuesto anteriormente en el apartado II, de los diferentes conceptos en que se descompone la indemnización por la imposición de la servidumbre de paso, sin perjuicio de analizar otros conceptos indemnizatorios comprendidos en la LEF y que también son de aplicación.

### **A) VALORACIÓN DE LA ZONA OCUPADA POR LA ANCHURA DE LA ZANJA POR DONDE DISCURRE LA CONDUCCIÓN Y SUS ELEMENTOS ACCESORIOS.-**

Normalmente es de cuatro metros de ancho en los gasoductos primarios, y de dos metros en los gasoductos secundarios, uno o dos a cada lado del eje de la conducción, y es denominada como de ocupación permanente. La Jurisprudencia establece que se trata no de una limitación administrativa de derechos, sino una afección concreta y singular que equivale por sus fuertes limitaciones a una verdadera desposesión de esa franja de terreno<sup>16</sup>.

El porcentaje, como hemos expuesto, viene determinado en cada caso, en función del gravamen que conlleva atendida la naturaleza del suelo y su destino. Puede oscilar entre el 100% del valor del suelo, en el caso de la total privación de las facultades del dueño, por ejemplo en suelos urbanos en los que se prohíbe levantar cualquier clase de edificaciones o construcciones, y el 20% en supuestos en que la afectación es de mínima intensidad, por ejemplo en suelo rústico para pastos (STS 8 octubre 1994, RJ. 1994/8740; 20 junio 1994, RJ. 1994/4875; 19 abril 1996, RJ. 1996/3338).

Los porcentajes suelen oscilar entre el 50% y el valor total del terreno:

Así, en STS 30 septiembre 1997, RJ 1997/6924, valora el 90% en el suelo urbano no consolidado, aceptando el porcentaje fijado por el Jurado de Expropiación de Asturias.

La STS de 11 de octubre de 1997, RJ 1997/8104, estableció el porcentaje del 90% para terrenos en suelo urbano o urbanizable, puesto que las limitaciones que conlleva equivalen a una privación real del dominio del terreno sobre el que recae.

STS 13 junio 1996, RJ 1996/4811, valora en el 90% suelo urbano. La STS de 17 junio 1996 RJ 1996/4817, valora en el 90% "zonas de actividades urbanas productivas", donde caben usos y actividades industriales, comerciales y recreativas de carácter urbano. La STS 9 febrero 1998, RJ 1998/1447, se valora en el 90% de suelos aptos para acoger edificios para viviendas unifamiliares aisladas.

La STS de 10 julio 1993, RJ. 1993/5501, valoró la franja de servidumbre permanente de paso en suelo rústico el 50% del valor de los terrenos, con cultivos de pradera, monte bajo y alto, destinado a pastizal.

STS 23 mayo 1994, RJ 1994/4278, valora en el 70% finca rústica cultivada de maíz y judías.

---

<sup>16</sup> Entre otras, SSTS, 26 junio 1996. RJ 1996/5031; 30 septiembre 1997. RJ 1997/6924; 3 septiembre 2004. RJ 2004/7393.



En la STS de 3 septiembre de 2004, RJ. 2004/7393, en servidumbre de acueducto de un colector general, aceptó del JPE, el porcentaje del 60% en terrenos rústicos.

STS 19 abril 1996, RJ 1996/3338, valora el 100% de terreno rústico dedicado a plantaciones de naranjos, en el que el perito en su informe indica que el eje del gasoducto discurre por la línea que ocupaba una fila de naranjos, siendo inviable otro tipo de cultivo; criterio seguido, por el TSJ Andalucía, sentencia 18 mayo 2001, JUR 2001/225720, valorando en el 100% un olivar de regadío.

La STSJ de Andalucía (Sevilla), sección 4ª, de 10 de noviembre de 2000, JUR 2001/84343, valora el 50% en suelo rústico sin especificar. La sentencia del mismo Tribunal, pero sección 2ª, de 26 diciembre 2002, JUR 2003/127284, valora en un 50% terrenos rústicos de matorral y pastizal de baja calidad. Y la sentencia del mismo tribunal, sección 4ª, de 3 noviembre de 2006, JUR 2007/165667, valora en un 50% suelo no urbanizable. En sentencia del TSJ Andalucía (Sevilla), sección 4ª, aplicó el 60% en suelo no urbanizable, en igual sentido del mismo tribunal de 2 de noviembre de 2007, JUR 2008/94544.

Sin embargo, otras sentencias del STSJ Andalucía (Sevilla), sección 4ª, de 17 marzo 2000, RJCA 2000/1097, valora el 90% finca rústica no urbanizable sin especificar tipo de cultivo, citando jurisprudencia del TS en el mismo sentido de 5 julio 1990, RJ 1990/5838, 1 marzo 1995, RJ 1995/1856 y de 19 febrero 1996, RJ 1996/1208. En igual sentido se expresa la STSJ de Andalucía (Sevilla), sección 4ª, de 11 mayo 2001, JUR 2001/224953, citando los mismos antecedentes del TS. Pero en esta sentencia el terreno afectado por la servidumbre parece estar destinado a plantaciones de árboles o arbustos.

En otra sentencia del TSJ Andalucía (Sevilla), sección 4ª, de 19 mayo 2008, JUR 2009/19664, también valora sobre el 90% en terrenos rústicos sin especificar tipo de finca.

En la Sala de Granada, sección 2ª del TSJ de Andalucía, recoge como criterio el 90% cuando es suelo rústico de plantaciones (olivar), en sentencias de 24 septiembre de 2007, JUR 2008/60164 y en otra de 28 de septiembre de 2007, JUR 2008/59834. En otras dos sentencias correlativas de fecha 17 de diciembre de 2007, JUR. 2008/371984 y 2008/372008, establece el porcentaje del 90% en terrenos rústicos sin especificar tipo de cultivo o masa forestal, pero eran terrenos inmersos en un futuro desarrollo urbanístico derivado del planeamiento, aunque en el momento de la expropiación tenían carácter de suelo no urbanizable.

Por último, también la Sala de Granada del TSJ de Andalucía, sección 2ª, de 26 de mayo de 2008, JUR 2008/377345, y de 30 junio 2008, JUR 2009/31502, en suelos urbanos industriales aplica el 75% del valor.

Como se ve en el TSJ de Andalucía el criterio en suelo no urbanizable oscila entre el 50 y el 100%, lo que obliga a realizar matizaciones de los diferentes porcentajes en función de las circunstancias existentes en cada caso.

En el resto de TSJ, el criterio tampoco es más uniforme:

La sentencia del TSJ de Asturias de 30 enero 2004, JUR 2004/71086, valora en 90% finca agrícola en la franja de 4 metros, por las importantes limitaciones que se producen, siendo un criterio consolidado por dicho tribunal. Así, en sentencia de 29 noviembre 2006, JUR 2006/2852, estableció dicho porcentaje del 90% en terrenos no urbanizables de especial protección.

En sentencia del TSJ de Murcia de 11 de julio de 2001, JUR 2001/269220, estableció el porcentaje del 60% en suelo rústico y del 90% en suelo urbanizable no programado industrial.

En sentencia de 16 de julio de 2004, JUR 2004/211108, del TSJ de Castilla León (Burgos), se defiende por la Sala una valoración del 90% de terrenos urbanos o urbanizables, pero del 50% en terrenos no urbanizables destinados a labores de secano, sin distinción entre una y otra zona de las limitaciones impuestas, es decir, realiza una valoración global y de conjunto entre todo tipo de limitación o afección, realizando una ponderación de valores fijados por sentencias del TS. Aunque no sería ortodoxo seguir este criterio pues la legislación vigente como vimos antes obliga a que en la valoración se distingan las diferentes zonas impuestas por tener limitaciones distintas (art. 108 in fine RG). En otra sentencia de éste mismo tribunal de 25 de febrero de 2005, JUR 2005/76451, bastante fundamentada, estableció un 35% en una Dehesa de secano.

La sentencia de fecha 28 abril de 2005, RJCA 2005/285 del TSJ Castilla-La Mancha, establece una valoración del 90% en suelo no urbanizable de monte bajo de arbolado y arbustivo, dado que las limitaciones al dominio pueden permitir el arranque de cualesquiera árboles o arbustos que crezcan en la misma, siendo claro que la zona quedaría sin vegetación, y por tanto, sin el mínimo uso forestal, aunque puede seguir sirviendo como mera zona de paso. Y sin embargo, en otra sentencia de este TSJ, de 19 de mayo de 2004, JUR 2004/180778, estableció en suelo rústico sólo el 50% y no el 100% en cultivo de olivar, al no razonarse suficientemente el por qué de la intensidad del perjuicio teniendo en cuenta que el marco de plantación en las fincas es de 7 x 7, y que no se ha acreditado que la franja de 4 metros afectara al 100% a una línea de olivos existente, por lo que se refrenda al JPE.

En varias sentencias del TSJ de Comunidad de Valencia, se defiende una valoración del 90% en suelo rústico arbolado, así la sentencia de 28 de mayo de 2004, RJCA 2004/1070, FJ 6<sup>o</sup><sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Por su importancia transcribimos literalmente el F.J.6º: “Por último, alega la demandante error de derecho en el Acuerdo del Jurado por aplicar el porcentaje del 90% del valor del suelo en la indemnización por la servidumbre permanente, estimando aquella que el porcentaje del 50% es el más ajustado al valor real del mercado.

*Esta cuestión ya ha sido asimismo resuelta con anterioridad por ésta Sala y Sección en diversas sentencias. Así, la referida sentencia núm. 547/2003, de 5 de mayo –rec. Núm 1691/98 (JUR 2004,23264)-, declara:*

*<<Con relación al caso presente y en lo que se refiere a la limitación que la servidumbre impone esta Sala viene utilizando el porcentaje del 90%, que se reputa correcto dadas las limitaciones que la servidumbre de gasoducto impone que implica la práctica desposesión de la zona afectada ( 2 m. a cada lado del eje de la tubería) en los términos que se expresan en el acta previa de ocupación, pues no en vano prohíben –en la misma- labores de arada y similares a una profundidad superior a 50 cm así como plantaciones de árboles y arbustos. No puede olvidarse que la finca está destinada a plantación de olivo (2ª) y algarrobo (1ª) de manera que la citada superficie queda prácticamente inutilizada para su*

Otras sentencias del TSJ de Valencia confirman dicha doctrina, como la de 12 julio de 2004, JUR 2005/1539; y de fecha 20 enero 2005, JUR 2005/86519, (90% rústico con plantaciones de árboles).

En la sentencia del TSJ de Cantabria de 25 abril de 2005, RJCA 2005/251, se ratifica la valoración del vocal técnico del jurado del 50% del valor del suelo en función de la naturaleza y entidad de las limitaciones y de la calificación de suelo no urbanizable y uso de pradera de las fincas afectadas.

Podemos derivar como conclusión una banda de porcentajes en función de la intensidad de la limitación y la naturaleza y destino del suelo:

- Entre el 20% y el 50% en terrenos rústicos de pastos, matorrales, praderas o pastizales.
- 50% en terrenos agrícolas de secano.
- 70% en terrenos agrícolas de regadío.
- 90% en terrenos forestales con árboles, arbustos y agrícolas con plantaciones de árboles (frutales, olivares, almendros, y similares). Excepcionalmente el 100%, si además es inviable otro tipo de cultivo y la conducción ocupa una línea de plantación, o circunstancias similares.
- Entre el 90% y el 100% suelos urbanos y urbanizables.

Casi todas las sentencias se hacen eco de la fuerte limitación de las facultades dominicales que se irroga en ésta primera franja de la servidumbre permanente de gasoducto que equivale prácticamente a la plena desposesión del dominio por lo que establecen unos porcentajes altos sobre el valor de la finca o parcela objeto de la constitución de la servidumbre. Ello deriva de varias consideraciones. La primera de ellas, estriba en adoptar una valoración analógica a la prevista en la servidumbre de paso permanente del 564 del CC, precepto que indica que si la servidumbre es

---

*destino, por más que el perito considere que la producción no tendría porqué variar si se plantara el mismo número de árboles aunque no se respetara el marco de plantación original>>.*

*Y en la sentencia núm. 826/2003, de 7 de junio –rec núm 425/99 (JUR 2004,23826)- expresa la Sala:*

*<< Por lo que respecta a la divergencia sobre el porcentaje- 50% o 90%- más idóneo que ha de aplicarse al valor del suelo rústico, tratándose de servidumbre de gasoducto, ni viene dado en la Ley ni puede encontrarse respuesta uniforme y generalizada en la jurisprudencia del TS, de ahí que ambas partes hayan invocado sentencias en las que se ven reflejadas y dan cobertura a sus respectivas posiciones. Dadas las características de las fincas afectadas con cultivos de olivo y almendros en dos de ellas ( 45-V y 52V), el gasoducto bajo la finca se acerca más a una verdadera limitación del dominio que no a una mera restricción administrativa, como en casos muy similares al que nos ocupa ha entendido esta Sala (interviniendo las mismas partes demandada y codemandada, por ejemplo, sentencia 527/2003 recurso número 691/00 (JUR 2004, 23156); por consiguiente, el valor a indemnizar en las dos fincas con arbolado sobre la superficie afectada por la servidumbre ha de aplicarse el 90% del valor dado al suelo>>.*

continua y permanente, <<la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente>><sup>18</sup>

En segundo lugar, porque a esta franja de terreno afectado por la canalización y las instalaciones, se le agregan otras limitaciones, que aunque en teoría se deben valorar separadamente, como son las limitaciones en el uso y aprovechamiento del predio derivadas del paso para la vigilancia, conservación y reparación de la conducción del gas, en la práctica se valoran conjuntamente con la servidumbre del paso de la conducción por su dificultad intrínseca para individualizarla. En un apartado posterior analizamos esta cuestión.

## **B) ZONAS DE LIMITACIÓN DE PLANTACIONES DE ÁRBOLES Y ZONAS DE PROHIBICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES INDUSTRIALES (RESTRICCIONES EXIGIDAS POR RAZONES DE SEGURIDAD DE PERSONAS Y COSAS).-**

### **Limitaciones de plantaciones.**

1. En la zona de prohibición de realizar plantaciones de árboles o arbustos de tallo alto y labores de arada, cava u otros análogos de cualquier clase a una profundidad superior a 50 centímetros, El porcentaje depende del uso o destino de los terrenos atendiendo a su calificación urbanística.

Por regla general, la distancia que se determina es de cuatro metros, dos a cada lado del eje de la conducción, aunque puede variar dependiente de las características técnicas del proyecto.

En la jurisprudencia se observa que en algunos casos se valoran conjuntamente tanto la prohibición de realizar trabajos agrícolas como la prohibición de edificar o construir, unifican el porcentaje para ambas franjas de terreno, mientras que otros casos la diferencian<sup>19</sup>. E incluso, se valoran conjuntamente la servidumbre

---

<sup>18</sup> SSTS de 10 marzo 1992, RJ 1992/2000; 18 y 21 marzo 1986, RJ 1986/1401 y 1405, 9 febrero 1988, RJ 1988/1292; 4 febrero 1996; 10 mayo 1993; 19 abril 1996; 9 febrero 1998, RJ 1998/1447, F.J. 5º; STSJ Castilla y León (Burgos) 15 julio 2004, JUR 2004/211108; STSJ Valencia, de 20 enero 2005, JUR 2005/86519; TSJ Andalucía, sentencia Sala de Sevilla de 17 marzo 2000, RJCA 2000/1097; otra de 11 mayo 2001, JUR 2001/224953; igual la de fecha 19 mayo 2008, JUR 2009/19664, que en su F.J. 4º establece: << ...que la servidumbre de paso permanente de un gasoducto supone prácticamente la pérdida total del terreno ocupado por la servidumbre, ya que resulta inservible para todo aprovechamiento, en virtud de la cual la tasación de dicha superficie en el 90% del valor del suelo es la que resulta procedente, recordando la sentencia apelada lo establecido en el párrafo segundo del artículo 564 del Código Civil, según el cual si la servidumbre de paso constituye una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente...>>.

<sup>19</sup> Diferencian entre zonas o franjas: SSTS 27. Junio 1995 aplicó un 50% para la prohibición de labores agrícolas y un 8% a las limitaciones de construcción; le de 20 junio 1994 aplicó un 20% en la restricción de labores agrícolas, en finca rústica destinada a prados, y un 8% en la zona de restricción de construcción; la de 23 noviembre 1989 en una finca rústica próxima al casco urbano y vías de comunicación, aplicó un 55% en las restricciones agrícolas y un 20% en la zona de prohibición de



permanente y las limitaciones impuestas por razones de seguridad<sup>20</sup>. Por otro lado, la indemnización por las limitaciones es procedente aún cuando la finca no esté destinada en la actualidad a aprovechamiento agrícola o se haya construido sobre ella<sup>21</sup>.

#### Terrenos rústicos.

La STS de 10 julio 1993, RJ 1993/5501, siguiendo doctrina del mismo tribunal en sentencia de 10 mayo 1993, RJ 1993/3713, y 28 junio 1992, RJ 1992/4725, consideró acertado y justo valorar la servidumbre de paso del gasoducto en un 50% del valor del terreno, incluyendo la totalidad de la franja a la que se le extiende la prohibición de los trabajos agrícolas.

La STS de 19 abril de 1996, RJ 1996, 3338, en la franja de 4 metros en la que no puede efectuarse ninguna labor de cava, arada u otras análogas a una profundidad superior a 50 centímetros, ni plantar árboles ni arbustos de tallo alto, lo que evidencia que en la franja de terreno en cuestión no puede dedicarse al fin que lo viene siendo el resto de la finca, es decir plantación de naranjos, y además es inviable otro tipo de cultivo, valoró los 4 m. En el 100%.

La STSJ Andalucía (Sevilla) de 10 noviembre 2000, JUR 2001/84343, establece un porcentaje ponderado del 50% tanto para la franja de servidumbre permanente de paso y de las limitaciones de arada y plantaciones.

La sentencia del TSJ Andalucía (Sevilla) de 11 mayo 2001, JUR 2001,224953, establece para la franja de limitación de plantaciones de árboles o arbustos, del porcentaje de 50% del valor del suelo, al ser suelo no urbanizable, cuando en la primera franja de ocupación de las canalizaciones estableció un 90%.

Otra STSJ de Andalucía (Sevilla) que venimos analizando de 18 mayo 2001, JUR 2001/225720, establece en la franja de 4 metros de prohibiciones de labores agrícolas el porcentaje del 100%, al ser una finca en explotación de naranjos, citando la sentencia del TS anterior citada de 19 abril de 1996, RJ 1996,3338, y por los mismos motivos.

Sin embargo, en la Sala de Granada del TSJ de Andalucía, encontramos un criterio concreto sobre éste particular cuando menos llamativo. En sentencia de 24 de septiembre de 2007, JUR 2008/60164, referido a terrenos rústicos de olivar, en su F.J. 6º expone:

*<< Ciertamente en algunos casos se ha fijado por la Jurisprudencia, tal como en su amparo invoca la mercantil recurrente, una indemnización del 100% del valor del*

---

edificar, etc. Incluso esa diferenciación ha llevado en algunos casos a los tribunales a negar valorar una determinada franja. Por ejemplo, SSTS de 28 junio de 1992 y 8 de octubre de 1994, aplicaron un porcentaje del 50% por limitaciones en las facultades urbanísticas, pero no el porcentaje correspondiente a las restricciones en las labores agrícolas, al tener la condición de suelo urbano.

<sup>20</sup> Por ejemplo, SSTS de 13, 17 y 25 de junio de 1996, RJ 4811, 4817 y 5024 respectivamente. STS 9 febrero 1998, RJ 1998,1447.

<sup>21</sup> STS de 26 febrero 1990, establece que las limitaciones de plantación de árboles y de edificar sobre la superficie imponen un real y auténtico demérito del terreno, sea cual fuere su destino agrícola actual, en cuanto restringen en gran manera las facultades dominicales ínsitas en el derecho de propiedad.



*suelo por donde transcurre el gasoducto, pero ello con ser cierto no puede soslayar, ni ocultar, que esos supuestos vienen restringidos a servidumbres sobre suelo urbano, cuyo carácter de solar puede sufrir en algunos supuestos, como consecuencia de aquellas servidumbres, unas limitaciones tan absolutas que se erijan en una auténtica privación del derecho a edificar del propietario. Esa circunstancia no es equiparable a un supuesto como el de autos en que se afectan bienes de naturaleza rústica, en los que la **regla general** fijada por la doctrina del Alto Tribunal es de indemnizar **a lo sumo** en el 90% el valor del suelo ocupado por el gasoducto y en un **porcentaje muy inferior** el de valor de las limitaciones de uso, que se suele fijar en un 25%. Este parecer está refrendado por la doctrina establecida por las sentencias del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 1993 (Ar. 3713) y 10 de julio del mismo año (Ar. 5501), que aluden a valores del 90% en cuanto al suelo por el que transcurre el gasoducto y del 0%, 10%, 25% o incluso un 50% en casos excepcionales, en cuanto a las limitaciones respecto de los trabajos de arada, cava y plantaciones, pero no del 100% en terrenos rústicos como pretende la parte recurrente.>>.*

Criterio mantenido en sentencia posterior de 28 de septiembre de 2007, JUR 2008/59834, también de terreno rústico de olivar de riego establece el binomio 90%-25%, o el ponderado del 50% en ambas franjas.

Sobre el hecho de aplicar unos porcentajes sensiblemente inferiores en la franja de limitación de arada, cava y plantaciones en fincas agrícolas de plantaciones de árboles no tiene una explicación razonable, puesto que en esta franja de terreno las limitaciones impuestas son bastante altas, donde queda prohibido realizar plantaciones de árboles o arbustos de tallo alto y labores de arada, cava u otros análogos de cualquier clase a una profundidad superior a 50 centímetros. Excepto en el supuesto, contemplado en alguna sentencia, de que la línea de plantación no coincida con la línea de conducción del gas y respete el marco de plantación, en cuyo supuesto sí se podría justificar una valoración máxima del 50% en la franja de limitaciones<sup>22</sup>.

La STSJ de Cantabria de 25 abril de 2005, RJCA 2005,251, se fija un porcentaje del 50 % en la franja de servidumbre permanente y un 20% en la franja de limitaciones del dominio en la franja de 8 metros, en una finca en suelo no urbanizable destinada a uso de pradera.

En la sentencia del TSJ de Castilla y León, Burgos, de 16 de julio de 2004, JUR 2004,211108, se establece un porcentaje de 50% en las zonas o franjas de limitaciones en suelos rústicos.

La sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana de 28 mayo 2004, RJCA 2004,1070, establece un porcentaje del 90% para la servidumbre permanente y para las limitaciones de plantaciones y labores agrícolas, en finca de plantación de olivos citando sentencia de la misma Sala de 5 mayo 2003, JUR 2004,23264. En otra sentencia de éste mismo tribunal de 12 julio 2004, JUR 2005, 1539, también se valora el 90% en finca rústica plantada de limones y naranjos, tanto la servidumbre permanente como la limitación de efectuar trabajos de arada o similares y de plantar árboles o arbustos. En igual sentido se expresa la sentencia del mismo tribunal

---

<sup>22</sup> STSJ Castilla- La Mancha de 19 mayo 2004, JUR 2004/180778. F.J. 4º.

de fecha 20 enero 2005, JUR 2005/86519, sobre finca de monte alto y plantaciones de cereal.

Por todo ello, podemos concluir que generalmente los tribunales valoran con un porcentaje similar o más bajo al establecido en la imposición de la servidumbre permanente cuando se trata de fincas no urbanizables, siendo el porcentaje directamente proporcional en función de la intensidad de la limitación impuesta al dominio. De esta manera sería un porcentaje bajo cuando las limitaciones impuestas sean leves, por ejemplo, en terreno destinado a praderas, y un porcentaje alto en fincas agrícolas de plantaciones de árboles o frutales.

#### Terrenos urbanos o urbanizables.

En terrenos de clasificación urbana o urbanizable, sin embargo, los porcentajes son bajos o incluso nulos<sup>23</sup>, dado que conforme a la naturaleza de los terrenos las limitaciones impuestas respecto de labores de cava, arado y plantaciones no afectan al destino de dichos terrenos o solares. En la sentencia del TS de 30 de septiembre de 1997, RJ 1997,6924 ya vista, se citan sentencias del mismo tribunal de 28 junio 1992, RJ 1992,4725 y de 3 mayo 1994, RJ 1994,4105, en las que se establecen valoraciones ponderadas del 50% para las dos franjas de limitaciones, lo cual significa, que el porcentaje por la limitación de labores agrícolas y plantaciones es muy baja, alrededor del 10%.

En sentencias del TS de 30 de septiembre y 11 de octubre de 1997, RJ 1997/6924 y 8104, no se considera la franja de limitaciones de plantaciones, sino sólo las de edificaciones. Igual ocurre en sentencia del TSJ Andalucía (Granada) de 26 mayo 2008, JUR 2008/377345, en terrenos urbano industrial donde no se analiza la franja de limitaciones de plantaciones.

La sentencia del TSJ C. Valenciana de 15 noviembre de 2002, JUR 2004/17209, expresamente expone que tratándose de suelo urbano o urbanizable la limitación impuesta se contrae a la limitación o prohibición de edificar. En el mismo sentido se pronuncia la sentencia del TSJ de Cantabria de 24 junio 2004, JUR 2004/192292, citando la sentencia del TS de 21 abril 1998, RJ. 1998/3906.

#### **Prohibiciones de construcciones.**

2. En la franja siguiente, que suele ser de cinco metros a cada lado del eje de la conducción, en gasoductos secundarios, se establece la prohibición de la construcción de edificios e instalaciones industriales (art. 112.3 del RG).

La regla general es que se valora esta importante limitación de la propiedad cuando los terrenos tienen edificabilidad (urbano y urbanizable) y no puede llevarse a cabo en el resto de la finca. Y en terrenos rústicos, la regla es que no se valora esta limitación, aunque también se aplica la excepción de indemnizable cuando la posible edificabilidad no puede realizarse en el resto de finca.

---

<sup>23</sup> Vid nota pie de pág. nº 18 in fine, en las sentencias del TS de 28 de junio de 1992 y 8 de octubre de 1994, en suelo urbano, y en las otras sentencias citadas el porcentaje es del 8%.

En la STS 30 septiembre de 1997, RJ 1997,6924 el Tribunal acepta la valoración de la sentencia recurrida del 75% del valor de la franja afectada por la limitación de plantación y edificación, frente al 25% fijado por el Jurado, de un suelo urbano no consolidado, citando la sentencia anterior de 28 junio de 1992, RJ 1992,4725, al tener el suelo una calificación de urbano para uso industrial, y en otra sentencia posterior de 3 de mayo de 1994, RJ 1994,4105, de suelo urbanizable. La Sala entiende ponderable el 75% pues:

*<<... el terreno susceptible de edificabilidad, en lo que respecta a la superficie por la que discurre el gasoducto, las limitaciones impuestas equivalen a una privación de dominio y en lo atinente a la superficie continua, resultan considerablemente alteradas las posibilidades edificatorias, entendiéndose no desproporcionado el referido porcentaje.>>.*

Sin embargo, es necesario acreditar y valorar hasta que punto, se produce la alteración de la edificabilidad. En la sentencia del TS de 11 de octubre de 1997, RJ 1997/8104, se razona de la siguiente forma:

*<<El Jurado Provincial de Expropiación Forzosa en los acuerdos impugnados fijó el justiprecio por la constitución de la servidumbre de paso de gasoducto y zonas afectadas en un 50% del precio del suelo de cada una de las dos parcelas por las que discurre la canalización de gas, pero la Sala de primera instancia lo aumentó para la zona de servidumbre permanente de paso (de cuatro metros de anchura a lo largo del trazado del gasoducto), al 90%, puesto que las limitaciones que conlleva equivalen a una privación real del dominio del terreno sobre el que recae, mientras que redujo el de la zona de afección en el uso edificatorio, constituida por dos franjas exteriores de tres metros de anchura cada una, que discurren a ambos lados de la zona de servidumbre permanente de paso, al 10%, porque si bien tales limitaciones han supuesto una barrera urbanística asimilable a la imposición de una banda de terreno inedificable, **no han repercutido en el alcance del aprovechamiento**, por no haberse alterado la zona edificatoria obtenible, ni haberse producido un grave demérito urbanístico al coincidir el trazado de la conducción **con el límite del sector objeto de ordenación, de manera que se ha reducido a condicionar la ubicación de los edificios que en el futuro se construyan**, los que deberán situarse fuera de la franja de terreno afectada por la servidumbre de gasoducto.*

*Tal decisión del Tribunal <<a quo>> aplica exactamente y correctamente la doctrina jurisprudencial de esta Sala del Tribunal Supremo, recogida, entre otras, en sus Sentencias de 10 de mayo (Recurso e Apelación 11405/1990, fundamento jurídico cuarto), 10 de julio 1993 (RJ 1993/5501) (Recurso De Apelación 1748/1991, fundamento jurídico cuarto) y 8 de octubre 1994 (RJ 1994/8740) (Apelación 9129/1991, fundamento jurídico segundo y tercero), según la cual, **si se fija el justiprecio por la constitución de la servidumbre permanente de gasoducto en el 90% o el 100% del valor del suelo, habrá que justipreciar la zona afectada por las prohibiciones o limitaciones propias de la zona de afección en un 25 o 10%.**>>.*

Esta regla del 90-25 que ya vimos antes, que acoge la Sala del TSJ de Andalucía (Granada), si no está debidamente razonada en relación con las afecciones

realmente impuestas, no encuentro justificación alguna dicho automatismo. En la sentencia del TS que tratamos de 11 de octubre de 1997 se justifica en que realmente no se afecta a la pérdida del aprovechamiento urbanístico, sino sólo en la ubicación de los edificios. Esto es lo importante. Justificar, probar y razonar si las limitaciones impuestas por la servidumbre son reales y en qué intensidad afectan a la propiedad.

Otro caso interesante se analiza en la STSJ Andalucía (Sevilla), de 26 abril 2001, JUR 2001/223491, en relación con unos terrenos rústicos, ante un hipotético futuro urbano del suelo exponiendo en su F.J. 3º:

*«Ante un hipotético futuro urbano del suelo, es claro que o la instalación cambiaría, o se integraría en el complejo de instalaciones y servicios, equipamiento local y general, que conlleva la urbanización, sin que, desde luego haya razón alguna para considerar que la edificabilidad de la finca vaya a situarse en dicha franja y, en todo caso, **habrá de jugar el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas**».*

Pero en sendas sentencias del TSJ de Andalucía, Sala de Granada de 17 de diciembre de 2007, JUR 2008/371984 y 372008, respecto de unos terrenos que en el momento de la firma del Acta previa de ocupación tenían la consideración rústicos o no urbanizables, si bien en las NNSS de Planeamiento de Andujar parece que existía previsión de su desarrollo como una unidad de actuación en la que se iba a implantar un Polígono Industrial y que la tubería del gasoducto iba a pasar por debajo del futuro viario, no acepta dicha consideración ya que en la fecha del acta previa los terrenos no se habían cedido al Ayuntamiento, ni tenían la condición de terrenos urbanos o urbanizables, ni había prueba cumplida en las actuaciones de que se hubiera desarrollado o ejecutado el instrumento urbanístico que le hubiere conferido esa condición.

Sin embargo, en sentencia del TSJ de Aragón de 16 de junio 2004, JUR 2004/268474, en suelo urbano no consolidado la expropiación de servidumbre permanente de paso y afecciones la reduce al porcentaje del 50% del valor del suelo puesto que no supone la pérdida de la propiedad y que una vez se ejecute el planeamiento esa servidumbre quedará situada en el sistema viario.

En sentencias del TSJ Andaluz, Sala de Granada de fechas 26 mayo de 2008, JUR 2008/377345, y 30 junio 2008, JUR 2009/31502, se fija un porcentaje en ésta segunda franja de limitaciones en el 75% en suelo urbano industrial, al igual que también se fija ese mismo porcentaje la franja de la servidumbre permanente de paso.

La sentencia del TS de 21 de abril de 1998, RJ 1998,3906, en su F.J. 7º establece una excepción al principio en suelo rústico en el F.J. 9º:

*«Aún cuando la jurisprudencia de esta Sala considera efectivamente que las prohibiciones de edificar que comportan las servidumbres de paso de conducciones no son indemnizables cuando se trata de suelo no urbanizable, **este principio admite excepciones** en el caso de que las circunstancias específicas del suelo expropiado y de la división que la imposición de la servidumbre comporta **repercute negativamente en las facultades edificatorias propias del suelo no urbanizable**. Como dice la sentencia de 26 de junio 1996 (Recurso número*



*9505/1991) (RJ 1996,5031) no cabe entender producido el demérito cuando la construcción del gasoducto subterráneo se produce dentro de una finca rústica (calificada urbanísticamente como «suelo no urbanizable genérico», de acuerdo con las normas subsidiarias vigentes en el momento de la expropiación), pero la sentencia condiciona este principio a que la posible edificabilidad permitida, dentro de la aludida calificación, no resulte disminuida».*

En este sentido, la sentencia del TSJ de Andalucía (Sevilla), de 17 marzo 2000, citada, en su F.J.3º establece que en la segunda franja (prohibición de levantar edificaciones o construcciones), dada la naturaleza de suelo no urbanizable, no supone ninguna limitación en terrenos que, en principio, no son edificables. En igual sentido se pronuncia las sentencias del mismo tribunal de 10 noviembre de 2000, JUR, 2001/184343, 26 abril 2001, JUR 2001/223491; 11 mayo 2001, JUR 2001,224953; 19 mayo 2008, JUR 2009/19664.

La STSJ de Castilla y León (Burgos) de 15 julio de 2004, JUR 2004,211108, en terreno rústico, tras analizar varias SSTS, en el F.J. 6º llega a la conclusión de que por la limitación de edificar la valoración estaría entre el 10 y el 25 por ciento del valor del suelo.

El TSJ de la Comunidad Valenciana en la sentencia de 28 mayo de 2004, RJCA 2004,1070, haciéndose eco de otras sentencias de dicha Sala, tiene establecido que en terrenos no urbanizables, respecto de la afección que impone la servidumbre a las prohibiciones de edificar, se considera que sí procede la indemnización del 10% «en cuanto las construcciones permitidas en este tipo de suelo resultan excepcionales», y aunque prohibidas también son excepcionales las construcciones permitidas en el terreno de la franja de prohibición (F.J.3º). La misma Sala, en sentencia posterior de 12 de julio de 2004, JUR 2005,1539, en su F.J.5º, establece que no son indemnizables cuando se trata de suelo no urbanizable, citando la STS de 21 abril de 1998, RJ 1998,3833, ya que no interfieren el aprovechamiento correspondiente a tal naturaleza, y cuando la posible edificabilidad permitida, dentro de dicha calificación, no es disminuida por la servidumbre, y puede desarrollada, en su caso, en la parte no afectada por la misma, citando SSTS de 24 y 26 de junio de 1996 y 23 de mayo de 1994.

### **C) LAS LIMITACIONES EN EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL PREDIO COMO CONSECUENCIA DEL PASO PARA LA VIGILANCIA, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE LA LÍNEA DE CONDUCCIÓN DE GAS Y LAS RESTRICCIONES EXIGIDAS PARA LA SEGURIDAD DE LAS PERSONAS Y LAS COSAS.-**

Indemnización derivada de todas las consecuencias dañosas que la expropiación ocasiona, entendida como justa compensación de todos los derechos que se pierden y de los perjuicios que se irrogan, y entre dichos posibles perjuicios, tratándose de fincas rústicas han de incluirse los ocasionados por la minusvaloración o demérito que sufra la parte de la finca no expropiada ni ocupada, basado en los arts. 33.3 CE, y 1, 35 y 43 LEF, y jurisprudencia correspondiente, reconociendo el derecho al precio justo del suelo expropiado y el resarcimiento de todos los daños y perjuicios.



Este apartado comprende un derecho que se considera inherente a la servidumbre de paso, y aunque se le denomine en ocasiones por los propios tribunales de ocupación temporal, limitada en el tiempo, realmente no lo es, sino que es una autorización para ocupar el bien con las finalidades señaladas mientras esté en explotación la infraestructura o instalaciones. Dicho derecho reúne las características de las servidumbres discontinuas previstas en el art. 532 del CC., dado que éstas se definen como las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos de las personas. Pero estas condiciones evidencian que tal ocupación es de carácter indefinido, sin limitación de tiempo, mientras dure la infraestructura y por tanto, no puede atribuirse la condición de temporal, constituyendo una servidumbre permanente que no se desvirtúa porque su utilización pueda no ser constante, ya que tal condición no la califica de temporal<sup>24</sup>.

La Jurisprudencia suele unificar normalmente dicho concepto con las limitaciones de la propiedad derivadas de la construcción del gasoducto y hacer una valoración de conjunto<sup>25</sup>. La ausencia de distinción puede obedecer a las dificultades de determinación del justiprecio en este caso y al hecho de que normalmente se prevea una indemnización futura, para el supuesto en que se produzcan daños<sup>26</sup>. No obstante, no faltan sentencias que señalan que tiene cierta autonomía, pero no se señalan criterios concretos para su valoración. Así, en la STS de 16 mayo 1985, RJ 1985,2306, en el F.J.3º, se señala que:

*<<mientras el oleoducto dure, que en todo momento ha de estar libre de todo obstáculo y con libre acceso a la misma de los empleados de la sociedad beneficiaria para poder colocar, vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones, en las que sus limitaciones son tan graves que realmente equivalen a una privación de su dominio...>>*

Y la STS de 2 de octubre de 1985, RJ 1985,4510, en materia de servidumbre de energía eléctrica, reconoce la singularidad de dicha limitación, no relegable a una futura utilización de la finca en su F.J.2º:

*<<el artículo 12 de dicha Ley (Ley 10/1966, de 18 de marzo, reguladora de las servidumbres forzosas de energía eléctrica) dispone en su apartado 2 que la indemnización comprenderá diversos conceptos, y entre ellos el aludido en el inciso b)*

---

<sup>24</sup> Calificación de servidumbre discontinua que ha sido admitida por el TS en sentencia de 14 de julio de 1983. Sin embargo, ya una antigua jurisprudencia de 8 de febrero de 1899 establecía que la servidumbre de acueducto es continua cualquiera que sea el paso del agua. Además también es aparente por precepto legal (sentencia 8 junio 1929). El art. 561 del CC establece *Para los efectos legales, la servidumbre de acueducto será considerada como continua y aparente, aún cuando no sea constante el paso del agua o su uso dependa de las necesidades del predio dominante, o de un turno establecido por días o por horas.* Existiendo una gran similitud entre la servidumbre de acueducto y la de gasoducto.

<sup>25</sup> SSTS 2 y 26 octubre 1985; 18 y 21 marzo de 1986; 23 noviembre de 1989; 23 de marzo, 5 de julio y 14 noviembre de 1990; de 3 mayo 1994; entre otras.

<sup>26</sup> Vid jurisprudencia citada en nota anterior. Este problema se plantea también en otras servidumbres de paso no permanentes, por ejemplo con el art. 564 del CC.

*bajo la rúbrica genérica de demérito que en predio sirviente ocasione la servidumbre, especificando que abarcará este concepto las limitaciones en el predio sirviente como consecuencia del paso para la vigilancia, conservación y reparación de la línea, y por ello no puede rechazarse a priori este concepto indemnizatorio y relegarlo a una eventual y futura utilización del predio para tales finalidades, como hace la sentencia apelada;...>>.*

Otras sentencias más recientes también recogen la singularidad de éste concepto indemnizatorio. En este sentido, la STS de 27 de Septiembre de 2004, RJ 2005/1706, F.J. 5º, recoge en servidumbre de energía eléctrica, que

*<<lo expropiado no es sólo el suelo ocupado por los postes y apoyos si no también el vuelo sobre el predio sirviente, el derecho de paso o acceso, y la ocupación temporal de los terrenos u otros bienes necesarios para atender a la vigilancia, conservación y reparación de las instalaciones (ocupación temporal ésta, que no hay que confundir con la ocupación temporal de los terrenos durante el tiempo que duró la instalación) de la parte del tendido eléctrico que afecta al predio sirviente>>.*

Y que valoró en un 10%. Y la STSJ de Región de Murcia, de 30 septiembre de 2002, RJCA 2002/995, en su F.J. 7º, en servidumbre de energía eléctrica, recoge la indemnización por la ocupación temporal para el derecho de paso en un 2% y las restricciones por seguridad de personas y cosas son evaluadas considerando un 2% del valor del terreno ocupado por el pasillo entre postes.

Como vemos se plantean verdaderos problemas prácticos a la hora de determinar su alcance y por tanto su valoración. Ello obedece a que esa ocupación se refiere a momentos posteriores, una vez construida la instalación, es decir, siempre que lo requieran las circunstancias para su vigilancia, conservación y reparación. Y esta proyección hacia el futuro hace imposible valorar qué bienes serán necesarios ocupar y con qué intensidad, pues dependerá de las necesidades concretar de cada momento. Por eso decimos que en bastantes sentencias se valora conjuntamente con las limitaciones a la propiedad, y quizás sea el criterio más acertado.

Esta puede ser la razón como decíamos antes, al analizar la valoración de la franja de servidumbre de paso permanente de la conducción, que los tribunales determinen que nos encontramos ante unas limitaciones graves que realmente equivalen a una privación de dominio. Así la sentencia del TS de 16 mayo de 1985, RJ 1985/2306, expresamente sobre ésta franja en suelo urbano expone:

*<<mientras el oleoducto dure, que en todo momento ha de estar libre de todo obstáculo y con libre acceso a la misma de los empleados de la sociedad beneficiaria para poder colocar, vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones, en las que sus limitaciones son tan graves que realmente equivalen a una privación de su dominio...>>.*

De ahí el hecho, sobre todo en terrenos de naturaleza urbana, de que se establezcan unos porcentajes altos, ninguno por debajo del 70% del valor del suelo, ya que sobre esta franja se indemniza el paso permanente de la conducción y elementos auxiliares, las limitaciones de plantaciones y prohibiciones de construir, y se añade el paso libre del personal por razones de vigilancia, mantenimiento, reparación y renovación de la red, y la ocupación de dichos terrenos para tales cometidos. Aunque las referencias en sentencias valoran en porcentajes del 2, 5, 8 o 10%,

realmente se suman a los porcentajes de las limitaciones de plantaciones y construcciones.

#### **D) LA INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DE LA OCUPACIÓN TEMPORAL DE LOS TERRENOS PARA DEPÓSITOS DE MATERIALES Y/O EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES NECESARIAS PARA LA INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA LÍNEA DE CONDUCCIÓN DE GAS.-**

Es conveniente distinguir ésta ocupación temporal de terrenos para llevar a cabo las obras de instalación de la infraestructura, de la ocupación temporal necesaria para llevar a cabo la vigilancia, conservación y reparación de la instalación una vez ya construidas y que de forma puntual pero permanente es necesario realizar durante todo el tiempo en que esté en servicio dicha infraestructura gasista. Diferencia ya anotada en el apartado anterior y en la sentencia citada del TS de 27 de septiembre de 2004.

Estas limitaciones se regulan en el art. 108 y siguientes de la LEF, en concreto el punto 2 de este artículo dice que la Administración podrá ocupar temporalmente los terrenos de propiedad particular para establecer estaciones y caminos provisionales, talleres, almacenes, depósitos de materiales y cualesquiera otros más que requieran las obras previamente declaradas de utilidad pública, así por lo que se refiere a su construcción como a su reparación o conservación ordinaria.

Para su valoración el art. 112 LEF establece que siempre que sea posible evaluar de antemano la indemnización, se intentará por la Administración, antes de la ocupación, un convenio con el propietario acerca del importe de la misma; de aceptar la oferta que realice expresamente la Administración, o de no contestar en el plazo que se señale, se hará el pago o consignación de la cantidad ofrecida y la finca será ocupada, sin que pueda haber lugar a reclamación alguna. Si se rechaza expresamente la indemnización propuesta, el art. 113 LEF establece que las partes elevarán al Jurado Provincial de Expropiación (u órganos territoriales correspondientes de las Comunidades Autónomas), sus tasaciones fundadas, el cuál resolverá con carácter ejecutorio en el plazo de 10 días, siguiéndose los trámites previstos en el art. 34 y ss de la LEF.

Su valoración se realiza conforme establece el art. 115 de la LEF en relación con los rendimientos que el propietario hubiese dejado de percibir de las rentas vencidas durante la ocupación<sup>27</sup>, agregando además los perjuicios causados a la finca o los gastos que suponga restituirla a su primitivo estado.

Cuando se trata de suelo urbano o urbanizable se aplicará un porcentaje del 10% sobre el valor del suelo. Así, se razona en sentencia del TS de 26 abril de 1993 RJ 1993/2770, F.J. 4º, al establecer que el propio art. 115 además de valorar conforme a los rendimientos dejados de percibir, también dispone la agregación de los perjuicios causados en la finca, perjuicios que no deben ser solamente referidos a los de carácter

---

<sup>27</sup> Vid STSJ Comunidad Valenciana de 28 mayo 2004, RJCA 2004/1070, F.J. 4º. Y 12 julio 2004, del mismo tribunal, JUR 2005/1539; STSJ Castilla-La Mancha de 28 abril 2005, RJCA 2005,285, F.J.5º, STSJ Castilla y León (Burgos) de 16 julio 2004, JUR 2004,211108, F.J.7º.

material, sino que en este concepto se ha de incluir los derivados *de la indisponibilidad de dichos terrenos o superficie*, ocupada temporalmente.

El problema se plantea cuando sobre terrenos de naturaleza rústica o no urbanizable no se lleve a cabo ninguna explotación agrícola-ganadera, se trate de terrenos baldíos o forestales. En estos supuestos es difícil valorar “los rendimientos dejados de percibir”, en cuyo caso, o bien se proyectan unos rendimientos potenciales, o bien se valora como en los terrenos urbanos o urbanizables, el 10% del valor de los terrenos de naturaleza rústica.

Otro problema que se da con mucha frecuencia es la reclamación de perjuicios y daños que se provocan en la propiedad con ocasión de la realización de las obras de las infraestructuras y que no son restituidos los terrenos a las condiciones anteriores por parte de las empresas que ejecutan las obras. Dichos daños se producen lógicamente una vez ocupadas las fincas objeto de expropiación por lo que lo más probable es que dicha circunstancia no se haya previsto en el acuerdo o convenio entre propiedad y beneficiario. En estos casos, conviene seguir las pautas marcadas por el art. 114 LEF previendo tales circunstancias en el convenio estableciendo una cantidad alzada suficiente para responder de ésta eventualidad. En caso de no llegarse a un acuerdo, habrá que seguir el procedimiento del art. 34 y siguientes de la LEF. Siendo muy importante realizar lo indicado en el art. 114 in fine: hacer constar el estado de la finca, con relación a cualquier circunstancia que pudiera ofrecer dudas para la valoración definitiva de los daños causados. Siendo muy útil incluir reportaje fotográfico, planos, etc., que permitan después a los Jurados o Comisiones de Valoración tener datos para evaluar correctamente los daños sufridos.

#### **E) DEMÉRITO QUE EN EL PREDIO SIRVIENTE OCASIONE LA SERVIDUMBRE.-**

En primer lugar, tratamos el demérito cuando la servidumbre de paso de las instalaciones de gas haga “antieconómica” la explotación del predio sirviente, supuesto previsto en el art. 104 del RG y 23 y 46 de la LEF.

En dicho supuesto el propietario podrá solicitar a la Administración expropiante que le sea expropiada la totalidad de la finca, adquiriendo el titular de la servidumbre el pleno dominio sobre la misma. La clave es que el interesado debe justificar las causas concretas determinantes de los perjuicios económicos como consecuencia de la alteración de las condiciones fundamentales de explotación de la finca (art. 104.2 RG).

La Administración competente, para tramitar el expediente de expropiación forzosa, deberá resolver sobre la solicitud en el plazo de 10 días. Y en el supuesto de que deniegue la petición por razones de interés público, se deberá observar lo previsto en el art. 46 LEF y 46 del REF. Es decir se incluirá en el justiprecio una indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial.

Ahora bien, la falta de petición de expropiación <<total>> de la finca por resultar antieconómica, no puede ser óbice para que se indemnice al expropiado por todos los daños y perjuicios que se le causen, entre los que está, los daños y/o perjuicios



en el resto de la finca no afectada directamente por la servidumbre, ya sean de tipo económico, reducción superficie aprovechable, cambios de cultivo, medio ambiental, etc., siempre que se acrediten los perjuicios irrogados.<sup>28</sup>

Por tanto, aparte de este supuesto de demérito de causas que hacen “antieconómica” la explotación de la finca, existen otros supuestos de demérito de explotación no antieconómica, pero que causan otra serie de daños o perjuicios, que respondiendo al principio de indemnización integral y recogido con carácter expansivo en el art. 1 de la LEF, al comprender cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o de intereses patrimoniales legítimos, la jurisprudencia recoge diversos supuestos de demérito.

Quizás el más característico sea la depreciación derivada de la división de la finca y que supone una disminución de su aprovechamiento urbanístico. En este sentido la STS de 30 de septiembre de 1997, RJ 1997/6924, en su F.J. 6º establece:

*“Aunque esta Sala y Sección ha considerado que la implantación de servidumbre no produce demérito al resto de la finca no afectada, por el hecho de discurrir atravesando la finca afectada la conducción o línea de gasoducto en sentencia de 16 marzo 1995 (recurso de apelación 6110/1991), ha considerado dicho razonamiento en atención a que el terreno estaba destinado a prado y suelo no urbanizable, siendo las posibilidades constructivas nulas y sin ninguna expectativa, pero en el caso que estamos examinando, que en parte, coincide con precedentes resoluciones de la misma Sala y Sección, como las Sentencias de 3 de mayo 1994 (RJ 1994/4105) (Recurso de apelación 4088/1991), y 25 de abril 1995 (RJ 1995/3608)*

---

<sup>28</sup> SSTS de 17 junio y 28 octubre 1995; 27 abril 1999, JUR 1999/4604; 3 diciembre 1999, JUR 2000/636; 2 julio 2002, JUR 2002/5810; 19 noviembre 2002, JUR 2002/10963; entre otras. Así, la STS de 18 de noviembre de 1997, RJ 1997/7956, establece << La indemnización por el concepto de resultar antieconómica la conservación por el propietario del resto de la finca no expropiada, dada la especificidad del título que da lugar a ella, no debe confundirse con la indemnización por demérito del resto de la finca que acarree la expropiación, y que entra dentro de los perjuicios indemnizables con carácter general>>. En igual sentido, sentencia de 16 mayo 2007, RJ. 2007/3220.

El art. 23 de la Ley de Expropiación Forzosa establece que <<cuando la expropiación implique la necesidad de ocupación de una parte de la finca rústica o urbana, de tal modo que a consecuencia de aquella resulte antieconómica para el propietario la conservación de la parte de finca no expropiada, podrá éste solicitar de la Administración que dicha expropiación comprenda la totalidad de la finca, debiendo decidirse sobre ello en el plazo de 10 días>>. Por su parte, el art. 46 de la LEF preceptúa que <<cuando la Administración rechace la expropiación total, se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca>>. Reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo recoge que el expropiado no puede imponer a la Administración la expropiación de terrenos no necesarios para la misma, aún en el supuesto de resultar antieconómico el resto, pues ello iría contra el sentido de la institución, limitada a los bienes y derechos necesarios. Así la Sentencia, entre otras, del Tribunal Supremo de 20 de junio de 1997 declara que <<en el caso de negativa de la Administración a proceder a la expropiación total por resultar antieconómica la conservación de la parte de finca no expropiada, se traduce en un derecho a la indemnización en los términos del art. 46 de la LEF, pero en ningún caso la Administración está obligada a proceder a la expropiación total>>. Ahora bien, para que haya lugar al percibo de esta indemnización es preciso que “los perjuicios se produzcan”.

Así las SSTS de 12-02-1977, 28-11-1986, 4-05-1995 RJ 1995/3606, y 27-09-2002, entre otras, establecen que <<la indemnización por expropiación parcial presupone la acreditación de los perjuicios causados>>. Estos perjuicios no se producen cuando la superficie expropiada es pequeña en relación con la extensión de la finca.



*(Recurso de Apelación 4711/1991), se produce como consecuencia de la instalación de la servidumbre una merma justificada del <<ius edificandi>> y en este sentido, el pronunciamiento que realiza la sentencia de instancia parece correcto, tratándose de una explotación en la que **se produce una incidencia negativa en las posibilidades constructivas del predio** en la forma que acredita el dictamen pericial procesal”.*

En dicha sentencia del TS finalmente la depreciación derivada de la división de la finca se aprecia en un 5%. Similar a la anterior es la STS de 27 junio 1996, RJ 1996/5034, en suelo urbano industrial se reconoce un demérito del 5% al ser posible trasladar el aprovechamiento urbanístico a otra parcela y no probarse la inedificabilidad y falta de aprovechamiento de los terrenos en cuestión.

La sentencia del TS de 21 de abril de 1998, RJ 1998,3906, en su F.J 7º establece:

*<< La Jurisprudencia, en casos similares al enjuiciado de servidumbre de gasoducto, ha venido negando la existencia de demérito en la finca fuera de la zona directamente afectada por las franjas de terreno a las que se contraen las servidumbres y limitaciones impuestas, **salvo en aquellos casos en que la limitación o prohibición de edificar, tratándose de suelo urbano o urbanizable**, repercute en la conformación urbanística o edificatoria del resto del terreno, supuesto contemplado en la sentencia de 12 diciembre 1996 (recurso de casación número 12216/1991), en la cual, sin embargo afirmábamos que en diversas sentencias de esta Sala ha exigido que el demérito tenga una existencia real, y por ello no se ha apreciado su existencia en casos de **fincas rústicas** en las que el aprovechamiento agrario o ganadero del resto de la finca no sufría merma ni alteración alguna en la zona exterior al terreno ocupado por la servidumbre>>.*

Así se pronuncia en el mismo sentido, sentencia del TS 9 febrero 1998 RJ 1998/1447, F.J. 6º.

Por tanto, sino existe una disminución de la volumetría edificable, merma en el “ius edificandi”, no hay derecho a demérito. Entendiendo esta merma o disminución el supuesto en que la edificabilidad no pueda hacerse efectiva en el resto de la finca, por razones estrictamente urbanísticas, como por los retranqueos obligatorios, o la imposibilidad de subdivisión de la finca, etc. Pero en todo caso el demérito tiene que tener una existencia real<sup>29</sup> e incluso probada.<sup>30</sup>

En las fincas de aprovechamiento agrícola, por el contrario, la regla general, es no reconocer ninguna restricción merecedora de compensación al poderse proseguir las labores de cultivo normales sin merma o menoscabo de su intensidad (SSTS 23 mayo 1994, RJ 1994/4278, F.J. 2º; 26 junio 1996, RJ 1996/5031, F.J. 3º; 9 febrero 1998, RJ 1998/1447, F.J. 6º; 21 abril 1998, RJ 1998/3906, F.J. 7º; 31 marzo 2005 RJ 2005/3332, F.J. 1º<sup>31</sup>. STSJ Asturias de 30 mayo 2003, RJCA 2003/881, F.J. 9º).

<sup>29</sup> SSTS en igual sentido, 12 diciembre de 1996 (Recurso de casación nº 12216/1991); 6 abril 1998, RJ 1998/3906;

<sup>30</sup> Vid STSJ Cantabria 25 abril 2005, RJCA 2005/251, F.J. 6º.

<sup>31</sup> F.J. 1º, 5º párrafo: <<Por otra parte, no podemos olvidar como declaramos en nuestra sentencia de fecha 3 de septiembre de 2004, RJ 2004,7393 – recogiendo la doctrina sustentada en las sentencias de 20 de junio 1994, RJ 1994,4875, y 23 de mayo 1994, RJ 1994,4278, - que aún cuando toda implantación

También es frecuente plantear como demérito la disminución del valor en el mercado de las fincas por las que transcurre el oleoducto y/o la peligrosidad que la instalación comporta. Sobre el particular la última sentencia citada del TS de 21 abril 1998 dice:

*“ Aún cuando la Sala no precisa con exactitud la razón del demérito que aprecia, un examen de las actuaciones nos permite concluir que ha tenido en cuenta las apreciaciones del perito, el cual funda dicho demérito, referido al total de la finca y ajeno en consecuencia a la valoración de la franja directamente afectada por el oleoducto, en la disminución del valor de mercado de las fincas por las que transcurre el oleoducto, cuya naturaleza de suelo urbanizable reconoce, derivada de la preferencia de los compradores por las fincas libres de dicha servidumbre y de la peligrosidad que la instalación comporta. No puede admitirse como demérito fundado en causas objetivas la preferencia de los compradores a favor de otras fincas, pues el menor valor de las mismas, compensada mediante el abono del justiprecio por la imposición de la servidumbre, debe neutralizar aquella preferencia. La supuesta peligrosidad de la instalación no constituye un perjuicio real y efectivo, sino hipotético, pues en caso de producirse un accidente o escape podría ejercitarse la oportuna acción de responsabilidad”.*

Sigue este mismo criterio la sentencia del TSJ C. Valenciana de 15 de noviembre 2002, JUR 2004/17209; la de 15 de abril 2002, JUR 2003/179592, citando las sentencias del TS de 12 diciembre 1996 y 21 de abril 1998. También sigue el mismo criterio y cita también la STS de 21 abril 1998, el TSJ Murcia en sentencia de 29 abril 2002, F.J. 5º. Igual, la STSJ de Cantabria de 12 noviembre 2004, RJCA 2004/1042, F.J. 7º.

El único TSJ que contempla el demérito en la influencia que puede tener la servidumbre sobre una posible y futura venta o transacción comercial es el de Galicia, en sentencia de 18 julio de 2005, RJCA 2005/801, valorando este supuesto en el 5% sobre el precio unitario de la parcela.

En igual sentido se pronuncia el TS en sentencia de 20 julio 2002, RJ 2002/8429, en su F.J. 4º, respecto de la peligrosidad de las instalaciones. Expresa la sentencia que la supuesta peligrosidad de la instalación de un oleoducto no constituye un perjuicio real y efectivo sino hipotético, que, en caso de producirse un accidente, escape o fuga, permitiría el ejercicio de la oportuna acción de responsabilidad.

Alguna sentencia valora el demérito que produce para el resto de la finca dado el trazado concreto de la servidumbre que prácticamente la atraviesa por el centro, fijándose en un 3%. (STSJ Asturias de 30 enero 2004, JUR 2004/1086).

---

*de servidumbre de un predio incide en su valor potencial en cuanto sobre el señorío del propietario se superpone una voluntad ajena que limita sus facultades dominicales, la peculiar constitución de esta clase de servidumbre de gasoducto al estar enterrado, no priva el uso y aprovechamiento global de la finca dado que nada impide el tránsito de un lado al otro de la misma, cual acontecería, por vía de ejemplo, con una servidumbre de paso superficial permanente, pues al estar la finca destinada a prado, la pretendida línea divisoria en dos partes de la finca no perjudica al resto de la pradería, que puede seguir siendo cultivada y aprovechada en los mismos términos que lo eran antes de la constitución de la servidumbre de paso permanente de gasoducto, por lo que no se produce un demérito respecto del resto que merezca ser indemnizado.>>>.*

Otro caso singular es el demérito derivado de pérdidas de valores recreativos y paisajísticos de notable intensidad sobre la finca, sobre el particular puede consultarse la sentencia del TSJ de Castilla-La Mancha de 28 de abril de 2005, RJCA 2005/285 y los criterios de valoración seguidos por el perito judicial.

## **F) PREMIO DE AFECCIÓN.-**

Este concepto no viene contemplado expresamente en el art. 108 del RG, pero sí implícitamente al indicarse en el punto 2 de dicho artículo que la indemnización por el valor de los bienes y derechos a expropiar se determinará de conformidad con lo previsto en el capítulo III del Título II de la LEF, que comprende los arts. Del 24 al 47. Y es precisamente en éste último precepto donde se regula el abono del premio de afección, expresando que en todos los casos de expropiación se abonará, además del justo precio objeto de los artículos precedentes, un 5% como premio de afección, desarrollado en los arts. 26 y 47 del REF. De tal manera que se incluirá siempre como última partida de las hojas de aprecio de los propietarios y de la Administración o de la valoración practicada por el Jurado, y se calcula exclusivamente sobre el importe final del justiprecio de los bienes o derechos expropiables, sin que proceda, por tanto, girarlo sobre las indemnizaciones complementarias señaladas en otros artículos de la LEF a favor de titulares de derechos posiblemente distintos del propietario, con la sola excepción de las indemnizaciones debidas a los arrendatarios en caso de privación para los mismos del uso y disfrute de los bienes o derechos arrendados, en cuya hipótesis sus indemnizaciones se incrementarán también en el precio de afección.

Los propietarios carecerán, en cambio, de derecho de afección cuando por la naturaleza de la expropiación conserven el uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados.

Por tanto, siendo aplicable este concepto en las expropiaciones para el establecimiento de instalaciones de gasoducto, se plantean continuamente dudas acerca de su aplicación, y, si se aplica, también se plantea divergencias sobre qué partidas puede recaer el premio de afección.

La Jurisprudencia en este conflicto no es pacífica, aunque en los últimos años se va abriendo paso la doctrina de que si es aplicable en las instalaciones de gasoductos, pero no en todos los conceptos o partidas analizadas anteriormente.

En primer lugar, tenemos que la mayoría de sentencias de contraste analizadas aceptan la aplicación del premio de afección sobre la franja de servidumbre permanente, e incluso sobre las franjas afectadas por fuertes limitaciones, en ambos supuestos en porcentajes de limitaciones en el 90%, basadas en que al determinar la indemnización por la constitución de una servidumbre, no se está ante la fijación de una indemnización complementaria, sino de un verdadero justiprecio de un derecho de servidumbre, ya que la intensidad de las limitaciones establecidas, que impiden edificar o realizar plantaciones, es de tal entidad que prácticamente presupone la privación del uso y disfrute de los derechos expropiados<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> SSTs de 9 mayo y 19 noviembre de 1979; 26 octubre 1985; 18 y 21 marzo 1986; 4 junio 1991, RJ 1991/4611; 10 marzo 1992 (Recurso 1676/1989); 28 junio y 8 noviembre 1992; 11 octubre 1997, RJ 1997/8104; 9 febrero 1998, RJ 1998/1447;

Así mismo, en los últimos años, se observa un mayor número de pronunciamientos que descartan el premio de afección sobre la partida de ocupación temporal para realizar la ejecución de la instalación, ya que no hay privación de dominio alguno.<sup>33</sup> Línea doctrinal que se mantiene desde el año 1994 en el TS, aunque en sentencias sueltas se valore<sup>34</sup>

Así la STS de 19 de octubre de 1994 RJ 1994/7538, en su F.J.4º establece:

*<<Cuando se trata de indemnización por ocupación temporal, si bien ha existido una cierta fluctuación en la jurisprudencia de éste Tribunal, existiendo Sentencias, entre otras, las de 7 noviembre 1978 (RJ 1978/3484), 3 Y 25 febrero del mismo año (RJ 1978/243) en el que se ha reconocido el premio de afección por dicho concepto, lo cierto es que la mayoría, y últimamente con absoluta reiteración de la citada jurisprudencia se ha inclinado por la solución contraria, y así las de 5 marzo y 2 mayo 1980 (RJ 1980/864 y RJ 1980/1732) entre infinidad de otras, se han inclinado por la no concesión del premio de afección en los supuestos concretos de ocupación temporal de un determinado bien a consecuencia de la actividad expropiatoria, posición que es la mantenida por la jurisprudencia actual de esta Sala, al no representar la ocupación temporal una privación permanente del bien cuestionado.>>.*

## **V.- CONCLUSIONES.**

### **1. Necesidad de consensuar entre los agentes los trazados de las líneas de infraestructuras de gas.**

La primera conclusión es la necesidad, de a la hora de proyectar las líneas de los gasoductos, consensuar el trazado con todos los agentes implicados y afectados en

---

SSTSJ de Andalucía (Sevilla) de 17 marzo 2000, RJCA 2000/1097; de 11 y 18 mayo 2001, JUR 2001/224953 y 2001/225720; TSJ Andalucía (Granada), de 19 mayo 2008, JUR 2009/19664, admite el premio de afección exclusivamente sobre la franja de servidumbre permanente con un porcentaje del 90%, excluyéndola del concepto de ocupación temporal. TSJ Castilla y León (Burgos) de 16 julio 2004, JUR 2004/211108; TSJ de Valencia de 28 mayo 2004, RJCA 2004/1070; 12 julio 2004, JUR 2005/1539; TSJ Cantabria de 26 junio 2001, JUR 2001/260747; TSJ Valencia de 1 septiembre 2004, JUR 2005/1241; TSJ Murcia 28 marzo 2005, RJCA 2006/875.

STSJ de Andalucía (Sevilla) de 26 diciembre 2002, JUR 2003/127284, rechaza la aplicación del premio de afección en un supuesto de aplicación del porcentaje del 50%.

Esto no obsta para que existan sentencias muy contradictorias, como la de TSJ Castilla y León, Burgos de 25 de febrero 2005, JUR 2005/76451, en que se aplica el premio de afección sobre servidumbre de paso valorada sobre un 35% y la ocupación temporal. Y por el contrario, la STSJ Principado de Asturias de 31 octubre 2005, RJCA 2005/1014, en el que se niega categóricamente el premio de afección, ni sobre la servidumbre (valorada en el supuesto de autos por el Tribunal en el 85%, en virtud de las “severas limitaciones que su establecimiento supone”, ni sobre la ocupación temporal al no suponer una privación “absoluta y definitiva del dominio”, que sigue correspondiendo a la recurrente.

<sup>33</sup> Vid STS de 8 octubre de 1994, RJ 1994/8740; 19 octubre 1994, RJ 1994/7538; de 25 marzo 1995, RJ 1995/2969; de 30 septiembre 1997, RJ 1997/6924; 9 de octubre 1999, RJ 1999/9798.

<sup>34</sup> STSJ Castilla La Mancha de 19 mayo 2004, JUR 2004/180778, se aplica sobre la ocupación temporal y sin embargo no se aplicó sobre la servidumbre de paso valorada sobre el 50% del valor del suelo.



el mismo. No basta con ceñirse a la información pública establecida en la legislación sectorial para la aprobación de los proyectos técnicos y/o de obras, ni la recogida en la LEF art. 18 para la declaración de la necesidad de ocupación. Es necesario que a iniciativa de la Administración expropiante y/o la Beneficiaria se pongan en contacto directo con los posibles afectados para diseñar el trazado definitivo de las líneas. Ya el art. 15 de la LEF recoge el principio de ocupar los bienes o adquirir los derechos “*que sean estrictamente indispensables para el fin de la expropiación*”. Principio de mínimos, en el sentido de causar el menor daño posible a los titulares de derechos y bienes, pero al mismo tiempo mayor eficiencia en la implantación del servicio o infraestructura.

El automatismo existente actualmente bajo el influjo de la denostada vía de urgencia del 52 de la LEF, lleva aparejado el principio de la ley del mínimo esfuerzo, al formalismo de que se diseñan muchos trazados por los técnicos, empresas y Administraciones sin contar con la gente del terreno que conoce perfectamente las implicaciones y complicaciones que dicho trazado tendrá para sus explotaciones y el entorno en el que se van a realizar, con incidencia clara en la vigilancia, mantenimiento, ampliaciones de la infraestructura. Es una regla de participación y transparencia, que aunque a priori pueda parecer que retrasa la puesta en marcha del proyecto, no es así. El tiempo que inicialmente parece que se pierde, después se gana, con una mayor agilidad en el resto de trámites, reducción de costes, evitar rectificaciones y modificados, mayor facilidad para llegar a mutuos acuerdos en las valoraciones y coordinación con las Administraciones afectadas, generalmente la Local.

Algunos ejemplos pueden ilustrar esta necesidad de consensuar y recoger la mayor información posible:

La Verdad.es Región de Murcia 31.08.08. presentaba la siguiente noticia: “*Cambios en el trazado en Puerto Lumbreras por la <<alarma>> de expropiaciones*”<sup>35</sup>.

Información en “*levante-EMV.com Castelló, de 8 julio 2008: <<Los Agricultores barajan demandar a ENAGAS por la afección del gasoducto de Vila – real >>*”<sup>36</sup>. En

<sup>35</sup> “La Secretaría de Estado de Cambio Climático (del Ministerio de Medio Ambiente) ha aceptado un cambio en el trazado original del ramal que unirá los gasoductos de Cartagena y Almería.

Se trata de desviar las conducciones desde la rambla de Béjar hacia el sur, de forma que discurran en paralelo al camino de Velopache. El Ayuntamiento de Puerto Lumbreras justificaron la necesidad de que ENAGAS variara el recorrido de las tuberías por la <<importante alarma social>> que detectó entre los dueños de casas y fincas de la zona. La empresa mostró su <<disposición a llegar a acuerdos mutuos con los propietarios afectados siempre y cuando sean posibles técnicamente y no se afecte a terceros>>, pero los Ayuntamientos de Puerto Lumbreras y Lorca insistieron en <<no dividir las parcelas de los vecinos>> de la Huerta de Lorca. El Ministerio exige también a ENAGAS un calendario de obras fuera de los periodos de reproducción de la fauna protegida, como la tortuga mora y diversas aves. En las zanjas habrá pendientes suaves <<cada cierta distancia>> para permitir la salida a la fauna que caiga en aquéllas.

El Ayuntamiento de Lorca y la Comunidad Autónoma también han pedido gran cautela para no dañar la Torre del Obispo.”

<sup>36</sup> Información de Xavier Manzanet. En dicha información se recogen declaraciones del Concejal de Agricultura en Vila – real y del Alcalde de Nules, que declaran: “anunció ayer que ENAGAS comenzará la semana próxima la concreción de expropiaciones para hacerse con el terreno necesario para construir por el término municipal el nuevo gasoducto Paterna-Tivissa. El responsable agrario del municipio volvió a confirmar el disgusto del colectivo de agricultores por la afección de la infraestructura gasística y

otra información recogida en “lasprovincias.es” de fecha 11 de noviembre de 2008, se resuelven parte de los problemas del gasoducto anterior mediante la negociación y el acuerdo que había planteado el Alcalde de Nules. Dicha información se encabezaba de la siguiente manera: <<El número de expropiados en Nules por el gasoducto se reduce de 172 a 59 tras modificar el proyecto. El nuevo trayecto disminuye la afección privada de 25.944 m<sup>2</sup> a 18.712>><sup>37</sup>

## **2. Problemas derivados de la acumulación de afecciones diversas sobre la misma finca o parcela.**

Al hilo de lo expuesto en el punto anterior, se plantea una cuestión que debería tenerse en cuenta dentro del apartado de demérito en el resto de la finca no sujeta a la constitución de servidumbre, no sólo en el supuesto que analizamos del gasoducto, sino de cualquier otro tipo de servidumbre legal, (incluso a veces en una misma infraestructura se contemplan varias). Es la “acumulación de afecciones” producidas por dos o más servidumbres en la misma finca, siendo muy frecuente la eléctrica junto con oleoductos, gasoductos, limitaciones impuestas por afecciones y servidumbres de vías de comunicación de carreteras, ferrocarriles, etc., que en la práctica suponen dejar inservible el resto de la finca no afectada directamente. Es más, en estos casos existen deméritos de tipo medio ambiental, paisajístico, evidentemente comerciales y de desarrollo de la explotación.

En sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 2004, RJ 2005/297, se planteaba el caso de una parcela en suelo urbano afectado por la ejecución de sistemas generales y la instalación de línea eléctrica subterránea, en la que se pone de manifiesto los perjuicios ocasionados a la finca por el establecimiento de la servidumbre de línea eléctrica enterrada, y que al mismo tiempo, la finca estaba afectada en su parte más ancha por dos servidumbres más, una línea eléctrica aérea

---

aseguró que, de hecho, había afectados que se estaban planteando la presentación de demandas contra el proyecto, iniciativa en la que el consistorio les apoyará.... Ese gasoducto, que también afectará a Nules de forma importante, causará a la ciudad múltiples problemas y nos va a impactar de forma muy seria, afirmó. ...Los agricultores están amargados y hartos, va a causar muchos destrozos en el término municipal, añadió. El Concejal recordó que, por el término municipal ya discurren tres gasoductos, uno principal correspondiente a la línea entre la planta de Cartagena y Barcelona, otro ramal que distribuye a las industrias de Onda y una tercera que empezará a construirse en octubre para llevar a las centrales de ciclo combinado del Serrallo. El asunto no gusta nada en absoluto en Vila – real y son muchos los que recuerdan acciones de otros tiempos que indignaron a los agricultores. No nos gusta nada que otra vez se repitan las cosas. Además se podría haber planteado que el tendido fuera submarino y no se entiende por qué no es así cuando tendidos submarinos similares ya existen en otros puntos, concluyó.

Por su parte el Alcalde de Nules... confirmó que la afección al término municipal nulense también era muy alta pero confiaba en que la empresa atendiera las alegaciones presentadas para reconducir el 90% del trazado por caminos de propiedad municipal. Alegamos contra el trazado original porque nos cortaba parte del término que en un futuro debía ser urbanizable y así no se podía....”.

<sup>37</sup> Información de Javier Díez. “El Ayuntamiento de Nules ha valorado de manera muy positiva la resolución favorable de las alegaciones presentadas por el paso del gasoducto Tivissa-Paterna por la localidad. De hecho esta aprobación supone un cambio de trazado significativo y además una reducción en cuanto a las parcelas afectadas por las obras. Desde el Ayuntamiento, el concejal de Agricultura y Urbanismo,... destacó que Nules ha conseguido la mayor adaptación del proyecto a los intereses del municipio, que pasaban por la defensa del agricultor, buscando la menor afección a propiedades privadas, así como el interés general, al evitar que se bloquee el desarrollo del suelo programado como urbano en el PGOU....”

y la instalación de un gasoducto, aparte afectada a obras de equipamiento de sistemas generales. El Alto Tribunal no entró en el asunto por razones de congruencia al no haberse acotado dicha pretensión en la demanda. Pero es un ejemplo muy frecuente de lo que ocurre en la “acumulación de afecciones”. En sentencia del TSJ de Asturias de 3 de marzo de 2004, RJCA 2006/82, se desestima un cambio en la ubicación de un apoyo de postes de línea de alta tensión dado que debe retranquearse entre 10 y 15 metros de la tubería de la línea de gasoducto que atraviesa la finca, lo que pone de manifiesto que en la práctica se produce un demérito muy importante sobre la finca por ambas servidumbres.

El problema asociado a ésta acumulación de afecciones es cómo se articula la indemnización en estos casos, pues pueden derivar de expedientes de expropiación diferentes, con Administraciones expropiantes y beneficiarias distintas.

### **3. Problema en la fijación de criterios uniformes en los porcentajes aplicables sobre la constitución de la servidumbre permanente de gasoducto y limitaciones impuestas.**

La regla que rige la valoración de las diferentes afecciones producidas sobre la propiedad de los expropiados, que se recogen en todos los pronunciamientos jurisdiccionales y de los Jurados y Comisiones de Valoración o Expropiación, es la de la doctrina constante del Tribunal Supremo que en las expropiaciones para servidumbres de paso de gasoducto la valoración del terreno afectado de modo permanente por aquélla ha de venir determinado en función del gravamen que conlleva atendida la naturaleza del suelo y su destino ( uso y aprovechamiento del terreno en cuestión). De manera que la valoración puede oscilar entre el 100% del suelo, cuando se producen tan graves limitaciones que equivalen a una total privación de las facultades del dueño, hasta en un 20% en el que la finalidad de la finca puede continuar con la misma intensidad en su uso y aprovechamiento, siendo bajas las limitaciones en las facultades dominicales.

Por tanto, esta regla implica que a mayor intensidad en las limitaciones de las facultades dominicales que reducen el uso y aprovechamiento de la propiedad, mayor será la valoración de la servidumbre impuesta.

A partir de esta regla o principio en el que todos parecen estar de acuerdo, es evidente que en los expedientes de valoraciones de justiprecio, y por supuesto en las sentencias sobre los mismos, se debe detallar cuál es el uso y el aprovechamiento del terreno objeto de la servidumbre con el suficiente grado de detalle que permita determinar el alcance o nivel de incidencia de las limitaciones impuestas, y ello en función del adecuado razonamiento técnico y jurídico de los informes o dictámenes que se incorporen al mismo.

Con bastante frecuencia nos encontramos con pronunciamientos de los Tribunales y Jurados o Comisiones de valoración de expropiaciones en los que se fijan porcentajes en las diferentes franjas de limitaciones de servidumbres, sin que se explique claramente el por qué de esos porcentajes, ni se indica qué tipo de suelo se trata, ni cuál es su aprovechamiento, ni cómo es su entorno, que nos permita sacar conclusiones y reglas lógicas derivadas de la inducción de cada caso. Es muy frecuente que no se exprese la clasificación y calificación urbanística de los terrenos, y el tipo de

plantaciones existentes en el momento de la valoración, así como la existencia o no de otras afecciones en el entorno del suelo afectado directamente por la servidumbre.

Y estos datos son importantes, porque más que las reglas o doctrina recogidas en las sentencias (que en la mayoría de los casos están basadas en otros pronunciamientos judiciales de los cuales se desconoce si se aplican a fincas análogas o no), lo esencial es el razonamiento lógico para aplicar la regla de a mayor limitación de las facultades dominicales, mayor valoración (porcentaje) de la constitución de la servidumbre. La STSJ Andalucía (Sevilla) 18 mayo 2001, JUR 2001/225720, en relación con el informe pericial obrante en el recurso realizado por perito insaculado, razona lo siguiente:

**<<... Para llegar a dicha valoración el informe pericial, en contra de la escueta justificación realizada por el Jurado de Expropiación para justificar su valoración del suelo, procede a una minuciosa descripción general de la finca y parcela afectada, explica la metodología de la valoración, y el cálculo de dicha valoración, donde analiza la superficie afectada, y en concreto la variedad del olivo, el marco de plantación, la densidad y el sistema de explotación, analizando y valorando los gastos fijos, los variables de cultivo y gastos de estructura...>>.**

También, como decíamos en apartados anteriores, la regla de que si se valora la franja de la servidumbre de paso permanente en el 90%, las franjas de limitaciones de plantaciones y prohibición de construir debe valorarse en el 5, 10, 25, y excepcionalmente en el 50%, no tiene base lógica, pues dependerá de cada caso concreto<sup>38</sup>. Además, el hecho de que por sistema se establezca que en la franja por la que discurre el gasoducto, que en todo momento ha de estar libre de todo obstáculo y con libre acceso a la misma de los empleados de la sociedad beneficiaria para poder colocar, vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones, implique unas limitaciones tan graves que realmente equivalen a una privación del dominio, tampoco es cierto en todos los casos.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> STSJ C. Valenciana de 15 noviembre de 2002, JUR 2004/17209, en su F.J. 4º, el recurrente planteaba que la limitación que la constitución de la servidumbre de gasoducto impone en el caso presente era de tal entidad, que comporta prácticamente la privación del dominio del terreno afectado y que, por tanto, ha de calcularse en el 100% del valor del mismo. Posiblemente siguiendo lo que de forma automática se ponen en muchas sentencias como antecedentes de doctrina fijada anteriormente. Sin embargo el Tribunal razona lo siguiente:

*<<Pues bien, no puede compartirse tan conclusión. Como indicamos inicialmente la limitación que comporta la constitución de gasoducto ha de valorarse de forma concreta y específica para cada supuesto en particular, y relacionada con el uso del terreno que afecta...>>.*

<sup>39</sup> STS 16 mayo 1985, RJ 1985/2306, como ejemplo del automatismo expuesto. Sin embargo, la STSJ Andalucía (Sevilla) de 10 noviembre de 2000 citada en varias ocasiones, en su F.J. 4º, establece:

*<< Analizando dicho concepto valorativo, el acuerdo del Jurado sólo contiene esa referencia genérica a las limitaciones al derecho de propiedad sin especificar cuales sean éstas. Suponiendo que las mismas son las especificadas en el acta de ocupación y que figuran como modelo impreso, ello no obsta para que tales limitaciones deban de existir en la realidad del caso concreto. ...>>.*



También es importante para mayor claridad separar los conceptos indemnizables como establece el Reglamento del Gas (RG), aunque sobre este particular, la jurisprudencia entiende que aunque sería más explícito, no tiene mayores consecuencias<sup>40</sup>

#### **4. Quiebra de la “garantía patrimonial” en el procedimiento de expropiación forzosa (STC 251/2006, de 25 de julio).**

Como vimos en el título III, Normas de Valoración, en la legislación positiva vigente, tanto de la LSH, art. 106, del RG, art.108.2, LEF, art. 42 y REF art. 2, y en la actual Ley de Suelo, TRLS/08, ART. 22.4, no se recoge ninguna regla o criterio de valoración de la constitución de derechos reales. Ni tampoco aplicando subsidiariamente las normas de derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación nos resuelven los problemas de tasación de las diferentes limitaciones impuestas en las sucesivas franjas de la servidumbre, ni el demérito en el resto de la finca.

La nueva Ley de Suelo ha perdido la ocasión de resolver el problema de remisión continua de normas de valoración, pero se ha limitado a redactar un precepto con el mismo contenido que en la legislación anterior, LSV 6/1998, art. 32.1. Por eso decimos que, al menos, desde la entrada en vigor de esta norma el problema es el mismo.

También hemos visto a lo largo de los apartados anteriores, que no existe una unanimidad en los Tribunales acerca de los porcentajes a aplicar sobre el valor del suelo como método valorativo de la constitución de la servidumbre de paso de los gasoductos. E incluso existen divergencias acerca de la aplicación o no de conceptos indemnizatorios, como el premio de afección, deméritos en resto de fincas, etc.. No obstante, se pueden extraer de los pronunciamientos analizados unas reglas aproximativas útiles para justificar las valoraciones.

La razón de estas divergencias de los Tribunales no sólo estriba en la libre valoración de la prueba que tienen los Tribunales, sino que se ven compelidos, como los Jurados Provinciales de Expropiación y los Jurados o Comisiones Territoriales autonómicos por el principio de congruencia y vinculación a los actos propios, recogido en la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, que proclama que las hojas de aprecio de las partes constituyen declaraciones de voluntad dentro de las cuáles, como límites máximo y mínimo, se deberá establecer el justiprecio del bien u objeto expropiado (STS 5-6-1978, Ar. 4001; 21-12-1988, Ar. 9639; 17-7-1993, Ar. 5514; 6-5-2001, Ar.4226; 28-6-2001, Ar. 6878; 17-7-2001, Ar. 8013; y 17-10-2001, Ar. 401, entre otras muchas), y la que sostiene que cuando la hoja de aprecio se valoran separadamente diferentes elementos o conceptos, cada una de las singulares valoraciones vincula a quién la realizó y limita al órgano tasador, citando en éste sentido las sentencias del TS de 15-2-1983, RJ 1983,772; 14-6-1984, RJ 1984,3631; 29-11-1984, RJ 1984,5081; 31-10-1986, RJ 1986,5658; STSJ Andalucía (Málaga) 22-09-2005, JUR 2005/213723; TS, 18-01-2007, RJ 2007,1235. Por lo que de conformidad con el art. 34 de la LEF, la vinculación del Jurado o Comisión de expropiación, viene dada por el máximo y el mínimo de las hojas de aprecio de cada una de las partes enfrentadas

<sup>40</sup> STSJ Andalucía (Sevilla) de 26 diciembre 2002, JUR 2003/127284.

(expropiado y beneficiario), y dentro de estos topes cuantitativos el objetivo es lograr el precio real del bien expropiado (STS 28 septiembre 1984, RJ 1984/4525), aunque realmente el precio real puede ser o más bajo del mínimo, o más alto del máximo. Pero en definitiva, las hojas de aprecio constituyen declaraciones de voluntad dirigidas a la otra parte mediante las cuales fijan de un modo muy concreto el precio que estiman justo, quedando las partes vinculadas por tales hojas, y por tanto, el límite dentro del cual puede señalar el justo precio el Jurado, o la Sala revisora, en el que cada una de las partes fija como valoración, pero no otra superior al que el propietario pidió, ni inferior al que la Administración ofreció. Esto se encuentra, a su vez, directamente relacionado con el principio de congruencia, tanto en vía administrativa (art. 89 LRJPAC), como en vía jurisdiccional (art. 33 LJCA)<sup>41</sup>.

Si a todos estos imperativos, les sumamos, la crítica existente respecto del principio de valor probatorio, presunción "iuris tantum", de las valoraciones de los Jurados o Comisiones de valoración de expropiaciones que cierto sector doctrinal pone de manifiesto<sup>42</sup>, llegamos a la conclusión de que realmente el valor fijado en vía administrativa expropiatoria y jurisdiccional, no es realmente el valor real o "justo" del bien objeto de constitución de servidumbre, y que la posible prueba pericial por insaculación en vía jurisdiccional no resuelve realmente dicho valor real, pues seguirá sujeto a los principios de vinculación de las hojas de aprecio de las partes y la destrucción iuris tantum del valor fijado por los Jurados o Comisiones de valoración, con lo que queda fuertemente matizada las propias facultades de los Tribunales de la "libre valoración de la prueba", por lo que en estos casos la jurisdicción tiene connotaciones del modelo procesal civil, pues ni la actividad procesal puede versar sobre otra cosa, ni la sentencia ir más allá de la pretensión deducida en la demanda, aunque descubra otros elementos indemnizatorios y otro valor que entienda más ajustado a la realidad, y por tanto más justo.

En consecuencia, los criterios o reglas de los Tribunales vienen condicionados por lo que las partes le aportan y lo que determinan los Jurados o Comisiones de valoración, que son criterios y porcentajes de valoración muy dispares. No en vano en España existen 52 Jurados y casi otros tantos Órganos territoriales de valoración en expropiaciones, estos últimos además, con una estructura muy diversa.

La reflexión sería, que al no existir una norma tasada y objetiva de valoración y una dispersión de órganos de valoración se afecta la "garantía patrimonial" consagrada por el TC (sentencias 37/1987, de 26 marzo; 48/2006, de 3 de marzo; 251/2006, de 25 de julio; 313, 314, 315/2006, de 8 de noviembre; 364/2006, de 20 diciembre). Así la sentencia 251/2006, en su F.J., 5º, citando la de 26 de marzo de 1987, expone:

---

<sup>41</sup> Como han reiterado múltiples sentencias del TS, valga por todas, la de 8 julio 2003, RJ. 2003/5938. Otras, 13 octubre 2000, RJ. 2000/7916; 25 junio 1996, RJ. 1996/5412.

<sup>42</sup> MORENILLA ALLARD P. "La prueba en el proceso contencioso administrativo". EDIJUS, 1997. pág. 294 y SS. Expone que el principio que debe ser rechazado por vulnerar los principios procesales, que reciben la consideración de derecho fundamental (art. 24 CE), de igualdad de armas y contradicción.

De otro lado, de parte del magistrado del TC Vicente GIMENO SENDRA, en voto particular en la STC 212/1990, de 20 de diciembre, basado en la falta de imparcialidad del órgano administrativo interviniente y en la falta de contradicción en realización de la prueba realizada.

*<< En tanto que institución de garantía de los intereses económicos privados, la expropiación forzosa implica la obligación de los poderes públicos de indemnizar a quien resulta privado de sus bienes o derechos por legítimas razones de interés general con un equivalente económico, que ha de establecerse conforme a los criterios objetivos de valoración prefijados por la Ley, a través de un procedimiento en el que, previa declaración de la causa legitimadora de la concreta operación expropiatoria, se identifica el objeto a expropiar, se cuantifica el justiprecio y se procede a la toma de posesión de aquél y al pago de éste. Sin duda la uniformidad normativa impuesta por la Constitución supone la igual configuración y aplicación de las mencionadas garantías expropiatorias en todo el territorio del Estado y, por ende, el estricto respeto y cumplimiento de los criterios y sistemas de valoración del justiprecio y del procedimiento expropiatorio establecidos por la Ley estatal para los distintos tipos o modalidades de expropiación. De este modo, la competencia exclusiva que al Estado reserva el art. 149.1.18 impide que los bienes objeto de expropiación puedan ser evaluados con criterios diferentes en unas y otras partes del territorio nacional y que se prive a cualquier ciudadano de alguna de las garantías que comporta el procedimiento expropiatorio>>.<sup>43</sup>*

---

<sup>43</sup> La STC 251/2006, polémica por su resultado y doctrina, cuenta con voto particular de los magistrados Javier Delgado Barrio y Ramón Rodríguez Arribas, y fuerte crítica doctrinal, como la de FERNÁNDEZ TORRES, JUAN RAMÓN, *¿Alguien cree de verdad que es conforme a la Constitución la regulación de los Jurados autonómicos de Expropiación Forzosa?*, Actualidad Jurídica Aranzadi núm. 723/2007. Pamplona 2007.