

## **LA DETERMINACION DEL JUSTO PRECIO EN LOS SUPUESTOS DE ACCESO A LA PROPIEDAD, REGULADOS EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS. FALTA DE UNANIMIDAD EN LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO**

**(Comentarios a la sentencia de 30 de abril de 1987)**

La Ley de Arrendamientos Rústicos regula el acceso a la propiedad como aquella facultad que tiene el arrendatario para hacerse con la propiedad de la finca arrendada en una serie de supuestos y bajo una serie de condiciones contempladas en los artículos 98 y 99 de la Ley.

Los dos supuestos en los que el arrendatario puede acceder a la propiedad de la finca son los siguientes:

1. En los contratos de arrendamiento de fincas rústicas concertados con anterioridad a la publicación del Código civil (8 de octubre de 1888) cuando los actuales arrendatarios traigan causa de quienes lo eran en el momento de dicha publicación.

El arrendatario deberá pagar al arrendador, en el momento de ejercitar la acción de acceso a la propiedad, el justo precio de la finca al contado y en metálico.

2. En los contratos de arrendamiento anteriores al 1 de agosto de 1942, cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Haberse pactado el pago de la renta en una cantidad de trigo no superior a 40 quintales métricos.

b) Cultivo de la finca personalmente por el arrendatario.

c) No haber ejercitado el arrendador la acción de recuperación de la finca, una vez finalizada la prórroga legal.

d) Ejercicio de la acción de acceso a la propiedad por el arrendatario, en el plazo de un año desde que finalizó la prórroga, o, en su caso, desde la resolución judicial denegativa de la recuperación de la finca por el arrendador.

e) Pago al contado y en metálico del justo precio forzoso.

f) Compromiso del arrendatario de cultivar personalmente la finca adquirida durante seis años como mínimo.

En ambos supuestos, la ley establece que el justo precio deberá determinarse de acuerdo con las normas de valoración contenidas en la Ley de Expropiación Forzosa.

El justo precio ha sido definido por el Tribunal Supremo en la sentencia de 29 de octubre de 1973 como el valor de sustitución de la cosa expropiada, es

decir, su valor de mercado. Esto plantea el problema de establecer cuál es el valor de mercado, lo cual deberá llevarse a cabo a través de los oportunos informes periciales.

Las normas de la Ley de Expropiación Forzosa que regulan la valoración de fincas rústicas son el artículo 39, de manera específica, y el artículo 43, como norma correctora de la anterior.

El artículo 39 dispone que el valor de las fincas rústicas se fijará por la media aritmética entre la cantidad resultante de capitalizar al interés legal la renta líquida de rústica aumentada en un 5 o en un 10 por 100, según sea catastrada o amillarada, y el valor en venta actual de fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o comarca.

Frente a los criterios rígidos seguidos por la norma anterior, el artículo 43 faculta a cualquiera de las partes implicadas para que puedan llevar a cabo la tasación de la finca aplicando los criterios estimativos que juzgan más adecuados, cuando la valoración practicada conforme al artículo 39 no resultare, a su juicio, conforme con el valor real de los bienes y derechos en cuestión, por ser éste superior o inferior a aquélla.

En la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 30 de abril de 1987 se ha planteado la cuestión de la determinación del justo precio en el acceso a la propiedad de la finca rústica por el arrendatario, y en particular sobre cuál de las dos normas antes mencionadas debía ser aplicada con el fin de llegar a un precio verdaderamente justo o razonable.

El Juzgado de Primera Instancia, al tiempo que declaraba el derecho del arrendatario de acceder a la propiedad de la finca rústica, fijaba el precio de la misma en 13.791.581 pesetas.

Interpuesto recurso de apelación por el arrendatario contra la fijación del precio por el Juzgado, la Audiencia estimó en parte el recurso reduciendo el precio a la cantidad de 10.614.378 pesetas.

Para la obtención de la mencionada cantidad, la Audiencia aplicó los criterios del artículo 39, repudiando expresamente la aplicación del mecanismo corrector del artículo 43, sin dar ningún tipo de explicación al respecto. De esta forma, la Sala conjuga la capitalización al interés legal de la renta líquida, aumentada en un 5 por 100 (544.068 pesetas) con el valor en venta actual de fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o comarcal (12.929.689) y obtiene la media aritmética de ambas cantidades cifrada en 6.736.878 pesetas. A esta cantidad le adiciona el valor correspondiente a las edificaciones existentes en la finca (3.877.560 pesetas) y obtiene un justo precio cifrado en 10.614.378

El arrendador interpuso recurso de casación, al amparo del número 5 del artículo 1.692 d ela Ley de Enjuiciamiento Civil, por entender violado por inaplicación el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Sin embargo, en el desarrollo del recurso, la representación del arrendador parece confundir la casación por la infracción de la ley (art. 1.692-5 LEC) con la casación por error de hecho en la apreciación de la prueba (art. 1.692-4 LEC) en lo relativo a la determinación del valor de la finca, y en lugar de argumentar la improcedencia de aplicar el artículo 39 por originar una valoración alejada del valor real y su sustitución por el criterio más acertado del artículo 43, el recurrente se remite a las pruebas practicadas, especialmente documentales y periciales, consistentes en certificaciones de diversos organismos administrativos. De esta forma, el recu-

rente está tratando de demostrar que el Tribunal ha cometido un error al valorar la prueba documental (la pericial no se considera documento a efectos casacionales) más que en el hecho de haber infringido por inaplicación el artículo 43. En apoyo de su tesis, el recurrente cita varias sentencias dictadas por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en recursos de apelación de tal naturaleza.

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, actuando como ponente del Presidente de dicha Sala, Excmo. señor don Juan Latour Brotons, desestima el recurso planteado por entender que «dada la vía por la que ha formulado el actual recurso, los hechos quedan intangibles, los factores operativos empleados por la sentencia de instancia indelebles, y la imposibilidad ahora de que esta Sala acuda, a criterios valorativos extraídos del material probatorio obrante en los autos, razones todas ellas que conducen inexorablemente a la desestimación del recurso».

Asimismo, el Tribunal Supremo explica la no aplicación de las sentencias citadas de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, en base a las distintas naturaleza y facultades derivadas del recurso de apelación, por una parte, y del recurso de casación por otra. Así, mientras en el recurso de apelación «las facultades del mismo se extienden desde una nueva valoración de la prueba a contrastar las conclusiones crematísticas que puedan producirse según se haya empleado el sistema aritmético y cerrado del artículo 39 o el más flexible y abierto del 43 para obtener el precio justo», esto no ocurre en el recurso de casación, que no puede entrar a hacer una nueva valoración de los documentos que ya fueron tomados en consideración por la Audiencia para determinar el precio de la finca.

A mi juicio, si bien la anterior argumentación del Tribunal es correcta, se está acudiendo a un criterio demasiado restrictivo para no admitir el recurso.

Es cierto que el recurso se ha planteado de manera confusa, ya que por una parte se enuncia motivado en infracción de ley (art. 1.692, párr. 5 LEC), pero se desarrolla como error de hecho en la apreciación de la prueba (art. 1.692, párr. 4 LEC). Sin embargo, el Tribunal se ha ceñido al desarrollo del recurso para desestimar, ignorando el planteamiento inicial, cuando bien podría haber atendido a dicho planteamiento para estimar que efectivamente se ha dejado de aplicar una norma, el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, que en este caso era de aplicación preferente a los efectos de hacer una acertada determinación del precio justo, dada la insatisfactoria solución ofrecida por la aplicación de los criterios del artículo 39.

Los Excmos. señores Magistrados don Rafael Pérez Gimeno y don Antonio Sánchez Jauregui, formularon voto particular en el que discrepaban de la sentencia de la mayoría, tanto en los fundamentos jurídicos empleados como en su decisión o fallo.

El voto particular entiende por justo precio el que representa el equivalente económico del bien que se pierde, es decir, aquel que sea suficiente para adquirir otro análogo al que en virtud del ejercicio del derecho de acceso sale del patrimonio del arrendador, de forma que éste mantenga el equilibrio económico en cuanto al precio que sale de él, le reemplace o sustituya su valor real, sin que en consecuencia se produzca un empobrecimiento o enriquecimiento del arrendador con el correlativo enriquecimiento o empobrecimiento del arrendatario.

A continuación, la sentencia que comentamos, al analizar el artículo 39 de la Ley de Expropiación Forzosa, acude a la propia exposición de motivos de dicha ley en la que claramente se establece una importante condición a la aplica-

ción indiscriminada de los criterios fiscales contenidos en dicho artículo. «La determinación del justo precio sobre bases fiscales ha de partir de la premisa de que la riqueza imponible, fiscalmente establecida, suponga una valoración no sólo objetiva y ponderada del bien de que se trate, sino, además, rigurosamente al día desde el punto de vista del poder adquisitivo de la moneda, lo cual no siempre es posible por la forzosa complejidad de las operaciones evaluatorias, que no se pueden llevar a cabo en plazos moderados.»

A la vista de la premisa anterior, el voto particular establece que «esa estimación fiscal debe servir como uno de los elementos que concurren a la determinación del justo precio, pero no ser el criterio de suyo y exclusivamente determinante, pues ello implicaría volver la espalda a realidades económicas elementales, lo que hace que sea preciso ponderar las valoraciones fiscales con las del mercado y para casos excepcionales dejar abierta la posibilidad de apreciación de circunstancias específicas que, de no tenerse en cuenta, provocarían una tasación por completo irrazonable».

Por ello el voto particular estima que la aplicación del artículo 39 en el presente caso, al haberse tomado en consideración unos valores fiscales totalmente desfasados, conduce a resultados devaluatorios «mediante la fijación de un precio que califica de “no justo” o irrazonable, y que produce un enriquecimiento sin causa del arrendatario con un correlativo empobrecimiento del arrendador».

Para subsanar este anómalo resultado los dos magistrados discrepantes entienden que se debía haber aplicado el artículo 43 de la Ley Expropiatoria, norma correctora del artículo 39, «que faculta al Tribunal para utilizar criterios estimativos que se juzguen más adecuados al objeto de obtener el valor real o justo del bien, que permita al que lo pierde mantener el equilibrio económico de su patrimonio al entrar a formar parte de él su equivalente económico.

Esta es la razón por la que el voto particular declara que en este supuesto el artículo 43 resulta de imperativa aplicación y su violación determina la estimación del recurso.

Por último, al analizar el justo precio que ha de otorgarse a la finca objeto del litigio, el voto particular llega a una solución distinta tanto de la sentencia de la Audiencia como la del Juzgado, debiendo confirmar, sin embargo, esta última, al haber sido aceptada por el actor recurrente, para no quebrantar el principio prohibitivo de la «*reformatio in peius*».

En la determinación del precio justo, el voto particular toma como referencia los respectivos valores reales de la finca, y de las edificaciones existentes en ella para llegar a una cantidad que ascienda a 16.807.507 pesetas, superior a la de 13.791.581 pesetas señalada por la sentencia del Juzgado, a la que, sin embargo, hay que atenerse por haber sido aceptado por el actor recurrente.

FERNANDO CALBACHO LOSADA  
Abogado