57 - RESUMEN DE VALORACION POR OTRAS EXPROPIACIONES

500.000 Pts/Ha por melocotonar en Sanlúcar (Autopista).

789.102 Pts/Ha por naranjal en "La Cartuja",en 1.971 (el precio actual sería bastante mayor).

670.836 Pts/Ha por melocotonar en "La Cartuja",en 1.971.

484.408 Pts/Ha por regadío en Tocina.

Los justiprecios por otras expropiaciones,asignables a otras plantaciones similares a "El Chaparral", a cotizaciones con el valor adquisitivo de 1.974,son:

781.696 Pts/Ha por plantaciones en Sanlúcar (Autopista).

992.414 Pts/Ha por otras plantaciones de garrotes manzanillos en "La Cartuja".

750.000 Pts/Ha,ó más,según precios de olivares de molino de Córdoba,La Carlota y Ecija.

Los cuatro primeros justiprecios no los asimilamos al de "El Chaparral",por tratarse de otros cultivos,pero iluminan el problema de cómo la Administración ha venido liquidando tierras agrícolas expropiadas en Sevilla,a justiprecios situados entre 500.000 y 800.000 pesetas la hectárea.

La media aritmética de los dos justiprecios referidos a plantaciones de olivar,y en pesetas de 1.974,es de (781.696 + 992.414)/2 = 887.055 pesetas por hectárea. No hemos incluído aquí el precio de 750.000 Pts ó más,por haber tenido noticia del mismo una vez finalizada la Memoria. Valor de referencia para la hectárea de garrotal manzanillo,por el criterio estimativo del justiprecio pagado en otras expropiaciones de predios similares:

887.055 Pesetas/Hectárea.

58 - EL METODO SINTETICO DE VALORACION

Es el procedimiento valorativo más utilizado en la práctica española de fijación de justiprecios por expropiación forzosa,y se suele equiparar en validez al valor analítico y al valor según otras expropiaciones, con el fin de situar el justiprecio final y definitivo en la media aritmética de estos tres valores obtenidos por distintos sistemas de tasación.

El valor sintético coincide con el precio o valor en venta en el mercado,precios normales,corrientes,en el momento a que ha de referirse la evaluación) ,y que se refieran a fincas análogas a la expropiada por su clase y situación en la misma comarca. ("Comarca",según lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa,es una zona de características geográficas y económicas similares a las de la zona en la que se encuentran situados los bienes objeto de expropiación).

59 - FUNDAMENTOS JURIDICOS DEL METODO SINTETICO

Nuestro ordenamiento positivo ampara la determinación de justiprecios por el valor contemporáneo en el mercado de otros bienes análogos,en los artículos 39, 42 y 43 -entre otros- de la Ley de Expropiación Forzosa.

Además de esta normativa en vigor,tradicionalmente existe en nuestro país una abrumadora e interminable jurisprudencia en el sentido de que los bienes expropiados se deben pagar a los precios corrientes de venta vigentes en el mercado,en virtud del denominado "Principio de Sustitución",axioma jurídico en expropiación forzosa que implica el que los propietarios coactivamente desposeídos de una cosa por la Administración puedan, con el importe del justiprecio recibido,adquirir otra cosa análoga y lo más parecida posible a aquélla;y para que la sustitución pueda hacerse realidad,los interesados se verán obligados a abonar los precios corrientes que real y efectivamente impone la situación del mercado.

En la seguridad de que vamos a cansar al lector,y con la esperanza de que sepa disculparnos a nosotros y a los Jueces de nuestro más alto Tribunal que los dictaron, a continuación copiamos las fechas de algunas de estas fallos jurisprudenciales en favor de justiprecios como el valor real en venta en el mercado:

26 FEB 1.902, 14 MAR 1.902, 12 DIC 1.906, 6 MAR 1.907, 13 SEP 1.907, 21 OCT 1.907, 25 JUN 1.908, 10 JUL 1908, 17 NOV 1.908, 27 NOV 1.908, 8 JUL 1.909, 19 NOV 1.909, 6 JUN 1.911, 17 JUL 1.911, 4 OCT 1.911, 14 NOV 1.911, 4 MAR 1.912, 10 MAR 1.913, 2 DIC 1.925, 9 ABRIL 1.926, 3 OCT 1.931, 30 SEP 1.932, 12 DIC 1.933, 30 MAYO 1.945, 24 JUN 1.950, AÑO 1.951: 20 FEB, 21 ABRIL, 15 JUN, 31 OCT, 13 DIC 1.951 ; 3 ENE 1.953, 17 FEB 1.953, 17 ABRIL 1.953, 23 NOV 1.953, 25 ENE 1.954, 16 JUN 1954 12 JUN 1.955, 21 NOV 1.955, 5 JUN 1.956, (perdón,esta última es de fecha 5 MAYO 1.956), 12 MAYO 1.956, 4 OCT 1.956, 24 NOV 1.956 ; AÑO 1.957: 9 MAR, 11 MAR, 23 MAYO, 7 JUN, 17 JUN, 19 JUN, 4 JUL, 9 OCT, 18 DIC 1.957 ; AÑO 1.958: 28 ENE 1.958, 4 FEB, 14 FEB, 3 MAR, 6 MAR, 20 MAR, 25 MAR, 26 MAR, 23 ABR, 19 MAYO, 23 JUN, 25 SEP, 30 SEP, 13 OCT, 22 OCT, 6 NOV, 15 NOV, 1 DIC, 3 DIC, 4 DIC, 16 DIC, ; AÑO 1.959: 4 FEB 1.959, 9 FEB, 10 FEB, 19 FEB, 25 FEB, 2 MAR, 7 MAR, 12 MAR, 6 ABR, 14 ABR, 28 ABR, 9 JUN, 20 JUN, 3 JUL, 4 JUL, 6 OCT, 7 OCT, 20 OCT, 22 OCT, 21 NOV, 23 DIC, 26 DIC 1.959 ; AÑO 1.960: 19 ENE 1.960, 30 ENE, 10 FEB, 25 MAR, 3 JUN, 21 JUN, 24 JUN, 3 OCT, 6 OCT, 21 NOV, 28 NOV, $ 1 DIC, 26 DIC, 28 DIC 1.960 ; AÑO 1.961: 3 ENE 1.961, 16 ENE, 20 FEB, 8 MAR, 18 ABR, 20 MAYO, 21 MAYO, 13 JUN, 27 JUN, 21 SEP, 25 SEP, 7 OCT, 2 NOV, 13 NOV, 23 NOV 1.961 ; 23 JUN 1.962, 30 NOV 1.963, y.....4 JUNIO DE 1.964 (al fin).

60 - PRECIOS DE MERCADO DE OLIVARES DE VERDEO

La accesibilidad y transparencia del mercado de fincas rústicas en la provincia de Sevilla deja mucho que desear,por lo que enterarse de las cotizaciones que corren en cada momento no es tarea fácil. Conscientes de esta dificultad,decidimos coger al toro por los cuernos,y preguntamos quién era el Corredor con más prestigio en la capital y que interviniese regularmente en más transacciones de fincas de campo. Fuimos informados de que tal persona,especializada parcialmente en rústica,y con un inmejorable conocimiento del mercado local, adquirido por mediar en muchas operaciones,era D.José María Jiménez Gómez-Rull,conocido Agente de la Propiedad Inmobiliaria y miembro Nº 44 del Colegio Oficial de Sevilla,a quien no teníamos el gusto de conocer.

Puestos al habla con don José Maria Jiménez,le solicitamos asesoramiento sobre condiciones de pactos de compraventas de olivares de verdeo situados en la zona tipica de aceituna de mesa sevillana.

En base a sus archivos,y a la información de primera mano recogida en los muchos tratos que contribuye a cerrar,el Sr. Jiménez Gómez-Rull amablemente nos ha facilitado la Certificación que adjuntamos en el Anejo Nº 17 ,página 103 ,en la que da cuenta de 19 grupos de precios corrientes de mercado en el quinquenio 1.971-75,según diferentes áreas genericas integradas en la comarca del fruto de aderezo,que se refieren a olivares de unos 80 - 100 pies por hectárea,con olivos que cuentan entre 60 y mas de un centenar de años. Estos precios valoran los olivares por sus propiedades exclusivamente agronómicas,sin implicaciones o plusvalías de ningún tipo por cercanía a pueblos o rasgos urbanisticos.

El precio mínimo del que da fe pericial don José Maria Jiménez es de 225.000 Pts/Ha,en la zona de Carmona-Ecija,y aunque no lo aclara así,por su cuantía y emplazamiento del sitio debe tratarse de olivares de molino.

El precio máximo llega a 450.000 Pts/Ha , en Marchena--Arahal-Paradas y Bormujos-Umbrete-Tomares-Mairena del Aljarafe.

La media aritmética simple de las 19 cifras aportadas por la Certificación es de 324.000 Pts/Hectárea, lo que por olivo adulto supone 324.000/90 = = 3.600 Pts/Olivo.

Pero las unidades arbustivas de "El Chaparral" en nada se asemejan a los olivos "viejos verdes" (literalmente) descritos por Gómez-Rull: se trata por lo contrario de jóvenes garrotes manzanillos plenos de vigor vegetal y energía productiva,que van a alcanzar pronto su productividad óptima,que "largan" cargas impresionantes de aceituna de buen tamaño y excelente calidad.

En consecuencia, para asimilar los precios del Certificado a los de una moderna y cuidada plantación intensiva, debemos aumentar los mismos, para adecuarlos convenientemente a los que el mismo mercado demanda para explotaciones mucho más rentables y de más avanzada concepción. A este respecto nos remitimos a todas las consideraciones expuestas en el Nº 55, 2ª Hoja, 6º Párrafo, y en el Nº 56, 5º Párrafo, en las que se explica que por este motivo de tratarse de explotaciones de mucha mejor calidad y mayor productividad física y monetaria, los modernos garrotales merecen tener, como mínimo, un precio superior en un 15 por ciento a los de los olivares viejos. Y una vez más insistimos en que este incremento del 15 % es netamente inferior al que en la realidad cotidiana dictan los imperativos del mercado, pues al "arrimarse" a una de estas plantaciones le piden a uno muchísimo más de un 15 % del precio de los olivares clásicos registrado en el documento Gómez-Rull.

Con este criterio estimativo tan moderado, el precio medio del Certificado Gómez-Rull (3.600 Pts/Olivo), corregido para poder adscribirlo a un buen garrote manzanillo en crecimiento, sería así de 3.600 x 1,15 = 4.140 Pts/Garrote.

Por otra parte el Certificado informa de precios referidos a todo un quinquenio, que va de 1.971 a 1.975. Como a "El Chaparral" hay que asignarle su precio de mercado en Septiembre de 1.975 (ver Nº 22), en ecuanimidad valorativa será necesario corregir los precios Gómez-Rull con el índice de aumento del coste de la vida según el I.N.E. desde más o menos la mitad del quinquenio (2 años y medio) hasta 1.975. Por carecer en este momento de los datos del I.N.E. sobre este último año nos limitamos a considerar el coeficiente depurador de la inflación entre 1.972 y 1.974, que aproximadamente "promedia" el quinquenio aunque es menor que el que deberíamos aportar. El valor de este parámetro es de 1,228 , y a grosso modo reconvierte las pesetas del quinquenio Gómez-Rull en unidades monetarias con el poder adquisitivo de 1.974, fecha relativamente cercana a Septiembre de 1.975 (léase el Nº 55, 3ª Hoja, 1º Párrafo, y el Nº 56, 2ª Hoja, 4º Párrafo sobre la equiparación de la capacidad adquisitiva del dinero en distintas fechas). (Véase Nº 79, página 59).

De este modo la corrección monetaria que hay que aplicar a los precios Gómez-Rull, para homologarlos con los actuales, consiste en multiplicarlos por 1,228 . Así el precio actualizado del garrote será de 4.140 x 1,228 = 5.084 Pts/Garrote, y el del olivo abuelo 3.600 x 1,228 = 4.421 Pts/Olivo Abuelo.

Ya tenemos los precios reales de venta actualizados por cada clase de planta. En "El Chaparral" producen 111 garrotes nuevos y 30 olivos en cada hectárea, por lo que la cotización actual de mercado asignable será de 111 x 5.084 + + 30 x 4.421 = 564.324 + 132.630 = 696.954 Pts/Hectárea.

Los coeficientes correctores por la subida del coste de la vida según el I.N.E. pueden ser examinados en el Anejo Nº 20 , página 110 .

En la zona Córdoba-Jaén se están comprando diariamente olivos de almazara de la variedad picual a precios que oscilan entre 5.000 y 7.000 pesetas por pié.

61 - PRECIOS DE MERCADO DE MODERNOS GARROTALES MANZANILLOS

Por medio de los desarrollos universalmente aceptados en Agronomía y Análisis Económico,y a través de las técnicas usuales de los modelos econométricos para Evaluación de Empresas,se ha determinado en esta Memoria el valor que en base a métodos científicos debe tener "El Chaparral".

Uno de los componentes utilizados para el cálculo de este valor es el precio en venta de olivares sevillanos,y a este respecto,por no disponer de datos debido a la falta casi total de operaciones de compraventa de nuevas plantaciones,hemos considerado exclusivamente las cotizaciones de los olivares adultos y esquilmados tradicionales con piés casi centenarios y productividades hoy en muchos casos marginales. A estos precios corrientes de los olivos leñosos y caducos le hemos añadido un quince por ciento,en concepto de la diferencia que puede existir, a efectos de formación de precios de mercado,entre la cotización de un olivar clásico y la de un reciente garrotal manzanillo. Para cualquiera que entienda algo del asunto es evidente que tal plus del 15 % es pequeñisimo,está muy por debajo de la realidad y no refleja en absoluto los hechos y mecanismos del mercado. A la hora de comprar,por una plantación hay que pagar,como mínimo, entre un 50 % y un 75 % más que por un predio de olivos viejos,porcentajes -comprobables por cualquiera en la calle Sierpes- que triplican y hasta quintuplican el 15 % aquí manejado. De nuevo insistimos en que nos hemos quedado cortos a conciencia,para que nunca se nos pueda acusar con fundamento de hipervalorar los bienes expropiados. (Véanse las páginas 35, 37 y 41).

La aplicación de este minimalista 15 % , 5 veces menor que el maximalista 75 % ,hace resaltar el hecho,de gran trascendencia para el Jurado y los Tribunales que en su dia puedan entender en el caso,que "El Chaparral" ha sido muy claramente infravalorada,en lo que se refiere a los precios vigentes en el mercado,de tal suerte que con el valor que implica este somero 15 % será de todo punto imposible adquirir en su momento otra plantación análoga a la expropiada,quedando así lesionado el Principio de Sustitución que debe presidir toda expropiación forzosa, y ocasionandose de este modo un grave daño en el patrimonio de los titulares de la plantación que ha ido a manos de la Sociedad beneficiaria.

Debemos hacer constar que siendo el Principio de Sustitución (ver Nº 59) uno de los postulados fundamentales de la doctrina jurídica,que ha de ser respetado a ultranza en un Estado de Derecho para la seguridad de los ciudadanos, en rigor legal y económico a los agricultores desposeídos de su patrimonio por la coacción estatal es justo que se les entregue a cambio un justiprecio de tal cuantía que les permita,en la fecha incierta en que lo reciban, adquirir,a los precios imperativos que rijan en el mercado de bienes territoriales,otra plantación intensiva, un moderno garrotal manzanillo cercano a nuestra capital, cruzado en su mitad por una carretera y circundado por dos rios,con suelo fértil y posibilidad de transformación en regadío,y dotado de una elevada y rápidamente creciente productividad que supone un horizonte económico de lo más positivo y esperanzador,además de otras valiosas cualidades agrológicas y económicas descritas en esta

Nos parece importante hacer notar que el mercado de este tipo de explotaciones intensivas se encuentra notablemente enrarecido en Sevilla. Hay un exiguo número de fincas disponibles con tan rentables características,y los escasos empresarios que las han creado por nada del mundo quieren desprenderse de ellas,dados los incontables sacrificios humanos,técnicos y financieros que les ha costado desarroll tan productivos y hermosos olivos.

Los contados garrotales que florecen en el área del verdeo para comercio internacional no están desde luego en venta, el número de transacciones de tales predios es extremadamente limitado,y si alguien se propone hacerse de ellos tiene que ser forzando el mercado,con lo que las cotizacion suben a niveles exorbitantes,tan altas que resultan increibles para personas no familiarizadas con este problema.

En los precios disparados de tales plantaciones influyen una serie de factores personales extraeconómicos,muy activo y más poderosos de lo que se cree,de naturaleza emocional, entre otros el creciente apego (amor más bien diríamos) qu toman a estos vigorosos garrotales los olivareros que han pasado por la extraordinaria e inolvidable experiencia de sembrar y ver crecer dia a dia durante años de estrecheces dinerarias varios millares de plantas de olivo,a las que c conocen y llaman por su nombre individualmente,tal es el cariño con que los agricultores recorren sus calles aradas. Además,habida cuenta de las grandes y constantes cosechas que ofrecen,ven en ellas su salvación económica para el futuro,y no aciertan a otear en el horizonte inversiones alternativas con más atractivo donde podrían emplear los recursos que obtuvieran a cambio de ceder su muy querida plantación. Y asimismo piensan en su pujante negocio de aceituna de mesa como la mejor y más segura herencia que pueden traspasarles a sus hijos para cubrirles de las eventualidades de un incierto porvenir.

Este cúmulo de influyentes variables paraeconómicas, psicológicas y sociológicas,tiran al alza de los precios de las plantaciones olivícolas,hasta situarlas en una especie de estratosfera del mercado,prácticamente inaccesible,muy por encima de las más altas cotizaciones determinables por racionalizaciones agronómicas y teorizaciones de carácter economico. De esta manera,y con pleno realis mo verbal,puede decirse que las plantaciones manzanillas quedan sólamente al alcance de millonarios caprichosos.

El lector se habrá dado cuenta de que en el Certificado de la pagina 104 brillan por su ausencia los precios habituales de garrotales en la geografía sevillana,pese a que com es natural se los habíamos solicitado expresamente y con mucho interés al Agente de la Propiedad Inmobiliaria autor del mismo,significativo detalle que ilustra sobre la inexis tencia de transacciones de estos especiales y raros bienes económicos,que así se encarecen hasta alcanzar cotas inaccesibles.

Todas las consideraciones expuestas en estas dos páginas del Nº 61 abundan en la minusvaloración de que ha sido objeto "El Chaparral" en cuanto a precios de mercado,lo qu trae como consecuencia que,con el valor atribuído a la plantación,muy probablemente resultará imposible comprar en su dia un garrotal similar. O en otras palabras: que el valor que hemos fijado a la finca expropiada es inferior al precio real de compra de una plantación comparable.

62 - JUSTIPRECIO DE LA PLANTACION

Resumamos las cifras calculadas por los diferentes procedimientos de valoración:

725.514 Pts/Ha es el valor analítico por capitalización de rentas (ver Nº 54).

887.055 Pts/Ha es el valor según justiprecios pagados en otras expropiaciones de fincas análogas (ver Nº 57).

696.954 Pts/Ha es el valor real en venta en el mercado (Nº 60, 2ª Hoja).

La cantidad buscada será la media aritmética de este trio de valores parciales:

V = (725.514 + 887.055 + 696.954)/3 = 769.841 Pts/Ha.

Los artículos 24 y 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, así como el artículo 47 de su Reglamento, disponen que el precio del bien expropiado se incremente en un 5 % en concepto de premio de afección. El valor unitario de la plantación será así de 1,05 x 769.841 = = 808.313 Pts/Ha.

Siendo el justiprecio unitario de 808.313 pesetas, y siendo la cabida de la plantación de olivos de 115,84 hectáreas, el justiprecio total correspondiente a los garrotes manzanillos será de 115,84 x 808.313 = = 93.634.978 pesetas.

(Ver páginas 56/A, 56/B y 56/C).

63 - VALORACION DE LOS CULTIVOS SECUNDARIOS

Debido a su escasa trascendencia, la propiedad no ha emprendido una investigación seria que le permita acopiar información para evaluar con solvencia técnica estos pequeños trozos marginales.

Se ha preguntado a algunas personas "lo que valen" estos tipos de cultivo, y sin precisar más se aportan los precios corrientes de mercado que "suenan" en la calle.

Los bienes a valorar se han descrito en los Nº 13 y 14 de esta Memoria.

El valor normal en venta de los aprovechamientos secundarios de "El Chaparral", es el siguiente:

A):	PINARES:	1,30 Ha x 35.000 Pts/Ha	=	45.500 Pts
B):	EUCALIPTAL:	0,65 Ha x 60.000 Pts/Ha	=	39.000 Pts
C):	ENCINAR:	1,75 Ha x 75.000 Pts/Ha	=	131.250 Pts
	TOTAL			215.750 Pts

215.750 Pts + 5 % Afección = 226.537 pesetas.

64 - VALORACION DE LAS EDIFICACIONES

Se trata de los caseríos comunes en cortijadas andaluzas,con muros de piedra y adobe y cubiertas de teja árabe sobre rollizos de madera.

En el Anejo Nº 22 ,páginas 123 ,aportamos fotografías de las construcciones existentes en "El Chaparral".

En el Anejo Nº 23 ,páginas 124 ,se acompañan fotococopias de la revista "CONSTRUC" del 2º Trimestre de 1.975,publicación manejada por arquitectos, aparejadores y contratistas para estar informados de los precios de coste corrientes y actualizados de los diversos materiales y elementos de la construcción.

Los costes de edificación de viviendas registrados por esta publicación técnica especializada oscilan entre 11.000 y 13.000 pesetas el metro cuadrado.

Debido a su antigüedad y sistema constructivo,asignamos a los edificios de "El Chaparral" un valor equivalente a la 4ª parte de los señalados por "CONSTRUC", unas 3.000 Pts/Metro Cuadrado.

Los caseríos de la finca expropiada son los siguientes:

Tipo de Construcción	Superficie (M/C)
2 Viviendas	103,00
1 Garage, de 4m x 2,70 m	10,80
1 Cuadra-Garage, de 29 m x 8,80 m	255,20
1 Caseta de Pastor, de 3,80 m x 3m	11,40
1 Zahurda, de 12 m x 5 m	60,00
1 Caseta-Pajar, de 4,50 m x 4 m	18,00
Superficie Total Edificada	458,40

El valor de todas las edificaciones será de 458,40 metros cuadrados x 3.000 Pts/Metro = 1.375.200 Pts.

Dicho valor,incluyendo el 5 % de premio de afección, será de 1,05 x 1.375.200 = 1.443.960 pesetas.

El artículo 38-2º de la Ley de Expropiación Forzosa dispone que los edificios se justiprecien según la media aritmética del valor real en venta y del valor deducido de capitalizar el líquido imponible. No aplicamos este criterio legal por desconocer la base fiscal de las construcciones de "El Chaparral".

65 - VALORACION DE OTROS ELEMENTOS PATRIMONIALES

TENDIDO ELECTRICO

Consiste en una línea que se extiende a lo largo de unos 290 metros aproximadamente,dotada de 3 conductores de cobre de 0,35. Tras consultar con el Perito Industrial miembro del Colegio Oficial de Sevilla don Antonio-José Pizzano Barrantes,asignamos el valor de unas 1.200 pesetas por metro lineal,
en total 1.20 x 290 = 34.800 pesetas.
(Ver Nº 21 y Nº 72). (Ver páginas 56/A,56/B y 56/C).

POZOS DE AGUA POTABLE

Existe una pareja de ellos,descritos en el Nº 12, uno de ellos de 1,05 metros de diámetro y 6 metros de profundidad,y el otro con 1,07 metros de diámetro y 5 metros de profundidad. Al parecer nadie sabe en Sevilla lo que cuesta un pozo,insondable o no,con fondo o sin él,pues nos ha sido imposible obtener esta información pese a que la hemos recabado por varios conductos. Porque tenemos que cumplir este trámite, asignamos a cada pozo el valor intuitivo y subjetivo de 15.000 pesetas. El total asciende así a 30.000 Ps.

CERRAMIENTOS

Unos 2.500 metros de valla en mediano estado,con hincos de olivo y eucaliptu e hilo de espino de 4 y 5 filas,dotada de tres cancelas con doble hoja de madera y hierro. Aplicamos el coste aproximado en finca,de 50 pesetas por metro lineal,
en total 50 x 2.500 = 125.000 pesetas.

VALOR TOTAL

34.800 + 30.000 + 125.000 = 189.800 Ps.

Valor total,aumentado con el 5 % de afección:

1,05 x 189.800 = 199.290 pesetas.

(Ver páginas 56/A, 56/B y 56/C).

66 - VALOR TOTAL DE LOS BIENES EXPROPIADOS

Concepto	Importe (Pts)
Garrotal Manzanillo	93.634.978
Cultivos Secundarios	226.537
Edificaciones	1.443.960
Otros Elementos Patrimoniales	199.290
VALOR TOTAL BIENES EXPROPIADOS	95.504.765 Pts

67 - DAÑOS Y PERJUICIOS EN LA PARTE NO EXPROPIADA

La Administración ha incoado expediente de expropiación forzosa de "Chaparral y Dueñas",pero no de la propiedad entera,sino sólamente de una parte de la misma. La pérdida de esta fracción del territorio económico del predio ha ocasionado una serie de daños y perjuicios en el resto que queda en manos de los propietarios,cuyo oportuno resarcimiento protege la legislación vigente. (Ver Anejo Nº 6, página 68).

68 - RESPALDO JURIDICO DE LA INDEMNIZACION POR DAÑOS

Los titulares de bienes parcialmente expropiados,que con este motivo se conviertan en sujetos pasivos de perjuicios en las cosas no expropiadas,han de percibir la correspondiente indemnización,materia tratada en los artículos 23, 43 y 46 de la Ley de Expropiación forzosa y en el artículo 22 de su Reglamento,preceptos reforzados por abundante jurisprudencia,algunas de cuyas Sentencias citamos a continuación:

Sentencias del Tribunal Supremo de fechas 28 SEP 1912, 29 MAYO 1.935, 19 JUN 1.953, 27 JUN 1.959, 25 MAR 60, 29 OCT 1.960, 12 NOV 1.960, 21 JUN 1.961, 18 OCT 61, 12 DIC 1.961, 9 ABR 1.962, 12 ABR 1.962, 8 NOV 1962, 10 ABR 1.962, 8 MAYO 1.964, 11 MAYO 1.964, 22 DIC 64, 21 FEB 1.966, 12 ABR 1.966, 7 FEB 1.967, 27 ABR 67, y otras concordantes.

69 - QUEBRANTOS OCASIONADOS POR LA EXPROPIACION PARCIAL

I): "Chaparral y Dueñas" ha perdido con la expropiación casi el 50 % de sus tierras. Tan enorme desglose de terreno ha alterado profundamente los condicionantes básicos del negocio primitivo.

II): La unidad orgánica de explotación,que hoy coincide con la económica,ha quedado destruida con tan drástica división territorial,y la antigua unidad estructural de cultivo ha desaparecido. Desde una óptica económica,lo que queda no es "la mitad",sino mucho menos,cualitativa y cuantitativamente.

69 - QUEBRANTOS POR EXPROPIACION PARCIAL (2ª HOJA)

III): Lo expropiado coincide con el óptimo del antiguo predio,tanto por el suelo como por el vuelo. La mejor tierra,y la plantación intensiva,han pasado a poder de la Sociedad beneficiaria. Además del destrozo dimensional,como dicen en el pueblo han "floreado los bombones" de "Chaparral y Dueñas" dejando "el hueso" (palabras textuales de los lugareños ,que no necesitan saber Economía para dar en la tecla). Se ha producido así un notable deterioro de la productividad absoluta,y sobre todo relativa.

IV): La dimensión,en la actualidad el factor de producción indirecto más importante,ha sido trastocada irreparablemente,y el "nivel empresarial" se reduce a la mitad,lo que implica un cambio muy negativo en las condiciones esenciales de la finca. La superficie mínima de cultivo, para que éste resulte remunerador,ya no existe, originandose así un imposible desequilibrio económico.

V): El predio residual queda bastante más lejos, las distancias a recorrer por el personal y la maquinaria son mayores,con el consiguiente consumo creciente de tiempo (costes salariales) y carburantes.

VI): Lo que resta no es un coto redondo como "El Chaparral",sino dos parcelas independientes, bastante separadas,lo que dificulta sensiblemente las labores y vuelve a incrementar los costes espaciales.

VII): Los árboles no están alineados,y la labranza longitudinal se alarga y entorpece.

VIII): Los olivos están más dispersos y son de porte alto. Hay que recorrer largas distancias con las pesadas escaleras al hombro en los desmarojos y recolección,con la natural caída de los rendimientos de la cuadrilla.

IX): Las cosechas por hectárea desmerecen de las de "El Chaparral",y así los ingresos unitarios disminuyen.

X): Cada olivo da menos carga,y fruto de diámetro más reducido,con lo que en la recogida (con mucho la labor que más gravita económicamente) disminuye visiblemente el número de kilos separados del árbol en la jornada,para un mismo salario,con un aumento del coste por kilo.

XI): Al tenerse que manejar escaleras no pueden trabajar allí mujeres y niños,que recolectan con más velocidad y cuestan menos.

69 - QUEBRANTOS POR EXPROPIACION PARCIAL (3ª HOJA)

XII): La recortada dimensión actual crea deseconomías de escala, que encarecen los costes medios. La amortización de la maquinaria y equipo, los operarios permanentes, el Encargado, los gastos de administración y otros numerosos gastos fijos y generales, se reparten entre menor número de hectáreas y de kilos, y esto eleva peligrosamente los gastos por unidad, cuando, para colmo, los cobros también se han venido abajo.

XIII): Una modificación tan radical en el patrimonio territorial de la empresa, en cualidad y cantidad, altera esencialmente sus posibilidades de aprovechamiento rentable, siendo ahora imposible seguir obteniendo el rendimiento normal anterior u otro similar. Las dos parcelas que quedan son clara y absolutamente marginales, antieconómicas, que es de esperar generen pérdidas a los propietarios.

XIV): Esta antieconomicidad se intensifica mucho más per capita, al ser dos los propietarios disminuídos en sus ganancias patrimoniales, con lo cual la dimensión por persona imposibilita de todo punto el trabajar con beneficios.

XV): Cada uno de estos 14 puntos tiene su especial agravación aplicados al cultivo concreto de las parcelas residuales, la olivicultura, extensiva en plena crisis y rodeado de angustiosas dificultades, únicamente superables con éxito si se consigue una buena productividad física y reducción de costes unitarios. Lo que hubiera sido simplemente malo en tierra calma, resulta desastroso en el olivar.

XVI): Se rompe el carácter de complementaridad mutua que tenían ambas partes. No sólo queda malparada la unidad racional y económica de cultivo, sino que lo no expropiado pierde mucho más con la segregación que la zona expropiada perdida, por su mayor dependencia económica del conjunto y del área más rica y productiva. La parcela segregada es la clave de bóveda que sostenía la rentabilidad de la empresa, y el nuevo programa de producción, sobre una base territorial drenada en su mitad, invierte el signo económico de la explotación.

70 - CUANTIFICACION DE LOS PERJUICIOS POR EXPROPIACION PARCIAL

Su determinación científica exigiría un staff asesor y un aparato técnico y contable fuera del alcande de los agricultores medios. Tal dificultad ha sido obviada con muy buen acuerdo por los Magistrados del Supremo, que fijan la indemnización por expropiación parcial en forma de un porcentaje, que se hace girar sobre el justiprecio del bien expropiado.

70 - CUANTIFICACION DE LOS PERJUICIOS (CONTINUACION) (2a Hoja)

Citamos como ejemplo ilustrativo la Sentencia de 12 de Noviembre de 1.960: "La división de la finca representa un evidente perjuicio,con repercusión negativa en los gastos generales de la explotación,convirtiendose la totalidad de la finca en dos explotaciones completamente distintas,por lo que se estima prudente incrementar en un 25 % la cantidad que representa el valor intrínseco de las fincas expropiadas,en concepto de indemnización de los perjuicios que para la explotación se siguen".

A este respecto hemos podido localizar cuatro fallos del Tribunal Supremo,que aplican distintos tantos por ciento de indemnización:

Sentencia de 12 Noviembre 1.960:		25 %
,,	21 Junio 1.961:	10 %
,,	22 Diciembre 1.964:	10 %
,,	8 Mayo 1.964:	5 %

Como pretendemos evitar la arbitrariedad en esta valoración,creemos que nada mejor para fijar la compensación que guiarnos por las Sentencias dictadas por nuestro más respetado órgano Jurisdiccional. Para actuar racionalmente,obtenemos la media aritmética de estos cuatro valores,que es de (25 + 10 + 10 + 5)/4 = 50/4 = 12,50 %. Como es natural existen otras muchas Sentencias que asignan porcentajes similares,pero el entrèsacarlas de los Repertorios legislativos PARA LOS NO JURISTAS es un trabajo muy lento y laborioso,y entendemos que con las que traemos a colación basta para conocer la tónica imperante en nuestros Tribunales.

Así pues la indemnización monetaria por el cúmulo de daños y perjuicios ocasionados por la expropiación parcial de "Chaparral y Dueñas" debe ser en promedio,al mejor amparo de la opinión Jurisdiccional,del 1250 % del justiprecio de la parte expropiada.

El montante concreto de la indemnización asciende de esta manera a: 12,50 % s/93.634.978 = 11.704.372 Ps.
Hemos hecho girar este porcentaje del 12,50 % exclusivamente sobre el valor de la plantación,sin incluír en la base los demás bienes expropiados.

71 - OTROS PERJUICIOS ADICIONALES

1º): Minusvalía del precio de venta del área no expropiada,menoscabo de la cotización por hectárea debido a su pérdida de cualidades,por no integrarse ya en un conjunto de más racionalidad económica.

2º): No recibir como contrapartida de la expropiación un bien sustitutivo,tal como preceptúa el ordenamiento jurídico. Salvo que tendría que pagarla a millón,nada impide a la Sociedad beneficiaria cumplir el espíritu y la letra de la Ley y adquirir una buena plantación para entregarla a cambio de "El Chaparral". Si no se hace así, como se debiera,debe compensarse a la propiedad.