



DONOSTIAKO UDAL ARTXIBOA

URTEAK: 1881

Sekzioa D

Liburu-zk. 1828

Negoziatua 4

Espediente-zk. 15

Seriea _____

Orriak _____

G A I A

Alineación y modificación de calles y demás vía

ESPEDIENTEA

Relativo a la expropiación de un terreno propiedad de N.º Ignacia Arteaga para ensanchar la calle de Subida al Castillo.

Seccion D } Libro
Negociado } Expediente

C. no.

Subida al Castillo

Expropiacion a D. Salustiano Blazabal

1881

Documentos de la
Señor del Sr. Don Juan de
84

3

Excmo Ayuntamiento de esta Capital

Tengo el honor de
remidir á V. E. el adjunto
descargo, referente á la
expropiacion del terreno
terreno solar de la calle
Subida al Castillo, que
me fué encomendado co-
mo preito tercero, de con-
formidad entre ese Excmo
Ayuntamiento y D. Pa-
lustrano de Olazabal.
Dios que á V. E. sirva.
San Sebastian 21 de
Noviembre de 1881

Sebastian Canino



2
Nombrado el que suscribe, por el Excmo.
Ayuntamiento de esta Ciudad y por D.^o
Salustiano de Olazabal, vecino de Trun, Peri-
to en calidad de tercero para justipreciar
todo lo concerniente a la ocupacion de una
parte del terreno solar y accesorios, de la
propiedad de D.^o Maria Ignacio Arteaga;
situado entre las Calles Frente del Muelle y
Subida al Castillo y las Casas de los Sres.
Yurriox e' Izquierdo; para a dorr su descargo
a continuacion.

Debo prevenir ante todo, que a consecuen-
cia de las obras que D.^o Maria Ignacio Ar-
teaga ha ejecutado en el precitado solar, ha
desaparecido el muro que en el existia, parte
por derribo y parte por enterramiento, al
estender el terraplen de la Calle Subida
al Castillo, por lo que me es forzoso recurrir
y concretarme, a los doctos que sobre el parti-
cular del mismo aparecen en los certificados
de los Sres. D.^o Nemesio Barrio, Arquitecto
Municipal y D.^o Pedro Aristegui; que
me han sido remitidos por el Excmo. Ayun-
tamiento; al comunicarme mi nombramto.
de tercero en discordia; cuyos peritos son los
que han intervenido en el asunto, el primero
en representacion del Excmo. Ayuntamiento
y el segundo en el de la interesada D.^o A.

Maria Ignacia Arteaga; renunciando
à toda investigacion de los mismos so-
bre el terreno. Si la memoria no me es
infiel, la idea de adquirir el indicado
trozo de terreno, nació al Arquitecto Men-
micipal, cuando fueron presentados al
Excmo. Ayuntamiento por su aproba-
cion los planos de la actual casa que
sobre el precitado solar. trataba de
construir D^a. Maria Ignacia Arteaga.

Dicha idea que el expresado Ar-
quitecto manifestó à la Comision de
Obras del Ayuntamiento de aquella
época y fue aceptada por esta obediencia
à la conveniencia de ensanchar en el
trozo comprendido detras del solar
de la Gra. Arteaga la Calle de Su-
bida al Castillo que tras de ser an-
gosta en su mayor estension, se estre-
chaba mucho en aquel punto por
el ángulo saliente que formaban
las paredes que cerraban el solar.

Al efecto de solicitar y obtener
la propiedad, la cesion del trozo de
solar que nos ocupa la Comision de Obras
del Ayuntamiento, convino en celebrar
una conferencia con Dⁿ. Salustiano
Olazabal, que representaba à la pro-
pietaria en la cual manifestó este
Sr. que en obsequio al Municipio de
esta Capital, no hallaba inconvenien-

te en ello siempre y cuando tuviere lugar el
oportuno y previo pago renunciando por su
parte à exigir la formacion del expediente
de expropiacion a' fin de facilitar y acti-
var, cuanto antes, la adquisicion del expre-
sado trozo por el Excmo. Ayuntamiento.

Hago mencion de esto por la circuns-
tancia de ser uno de los miembros de aquella
Comision de Obras y que habiendo tenido
que intervenir como tal, en lo que acabo de
exponer sobre la cuestion recuerdo en gran
parte la disposicion del solar y del muro
antiguo.

Ahora bien Guerra es decirlo pero
pocas veces ocurre lo que en el caso actual
y es que los dos peritos no solo discrepan
en la valoracion de lo expropiado sino
que ni siquiera existe conformidad sobre
ninguno de los puntos que comprende.
En una palabra se separan completa-
mente en todo y llamo la atencion so-
bre este particular para hacer resal-
tar las dificultades que se me han de
presentar para una acertada resolu-
cion del asunto que se me ha encomen-
dado.

Con el fin de poner en evidencio-
las diferencias de las valoraciones de
ambos peritos contrincontes voy à ex-
poner las tasaciones que aparecen
en sus respectivos certificados.

La tasacion formulada por el Sr. Barrio es la siguiente.

42, 12 metros superficiales ocupados en la Calle Subida al Castillo - a' 17 ptas. - 714, 04

65, metros cúbicos de mamposteria en el muro antiguo de la Calle a' 7 pesetas

455, 10

Por el 3 ppo que marca la ley de expropiacion en concepto de perjuicios

35, 00

Importe total de la tasacion. Ptas 1204, 10

Antes de seguir adelante debo hacer notar la pequeña equivocacion que aparece en esta tasacion. El importe de los primeros es menor del verdadero en dos pesetas pues en lugar de los 714, 04 asciende a' 716, 04.

La tasacion formulada por el Sr. Aristegui es como sigue:

50, 23 metros cuadrados de terreno que se ocupa por el ensanche de la Calle Subida al Castillo incluyendo el muro a' 53 pesetas. 2662, 19

185 metros cúbicos de pared de mamposteria con mezcla de cemento en muros de contencion en la linea del ensanche, a' 10 pesetas. 1850, 00

Por el apuntalamiento de la Calle y fierros superiores para la construccion del nuevo muro. 200, 00

4812, 19

Por daños y perjuicios que experimenta la Casa por disminucion de luces y aire y espacios para pescadores. 2.000, 00

3 ppo de la ley 201, 36

Importe total de esta tasacion Ptas 6.913, 55

Comparando ambas tasaciones y teniendo presente la equivocacion de la del Sr. Barrio que he hecho notar anteriormente resulta una diferencia de 8.707, 44 pesetas cantidad considerable si se atiende a la clase e importancia de la expropiacion pues el total de la del Sr. Aristegui es casi 8, 75 veces mayor que el de la del Sr. Barrio.

Esta diferencia entra en forma de parte tres partidas de consideracion como son las correspondientes al nuevo muro de contencion al apuntalamiento del muro viejo y a los daños y perjuicios que importan en junto 4050 pesetas para las cuales el Sr. Barrio no aplica ningun cantidad.

Pero aun descartando estas tres partidas y la diferencia que arrojan las correspondientes al 3 ppo de las dos tasaciones equivalente a' 166, 29 siempre queda una diferencia de 1491, 15 pesetas que corresponde exclusivamente al valor del terreno solar y al del muro viejo.

No puedo establecer verdaderas

comparaciones sobre los respectivos importes del solar y del muro en ambas tasaciones pues aunque el Sr. Barrio los ha tasado por separado el Sr. Aristegui ha englobado el valor del muro en el del terreno.

Conveniente hubiera sido el que los hubiese separado como el Sr. Barrio para ver las diferencias exactas en el precio del terreno y en el del muro.

El asunto cuya resolucion se me ha encomendado comprende los puntos siguientes:

1.º Cual es la estension de terreno que debe considerarse segregado del solar para el ensanche y realmente ocupado por el.

2.º Que precio debe abonarse por metro cuadrado del mismo.

3.º A cuanto asciende el importe del muro que existia en el terreno ocupado.

4.º Si debe ó no abonar el Ayuntamiento el muro nuevo que la propietaria ha levantado entre el portio de la nueva Casa y la Calle Subida al Castillo al margen de la nueva alineacion establecida por convenio entre ambas partes.

5.º Si el Ayuntamiento esta obligado á resarcir á la propietaria los gastos originados por el apuntalamiento

del antiguo muro.

6.º Si por la ocupacion del terreno se han ocasionado danos y perjuicios á la propiedad y en caso afirmativo cual su importe.

7.º Finalmente si el propietario debe cargar con los gastos contingentes al cerramiento que sobre el muro nuevo de contencion ha de establecerse ó si el Ayuntamiento el que debe costearlo.

Como servé por la indicacion de los puntos sobre los que ha de versar mi dictamen el asunto es bastante complejo puesto que abarca cuestiones de muy diversa índole y muchas mas si se tiene en cuenta que los peritos tasadores discrepan en todas ellas.

Donde unicamente estan conformes como no podia menos es en que los propietarios desde luego debe percibir el importe del terreno y el del muro viejo existente en el.

Pero aun en las apreciaciones y justiprecios que establecen tambien se separan como vamos á ver.

En primer lugar el Sr. Barrio no cree que debe abonarse mas estension de terreno que la de 12, 12 metros superficiales y el Sr. Aristegui reclama 50, 23 metros.

Esta diversidad de pareceres nace de que los 8, 11 metros superficiales de diferencia son los ocupados por la base del muro nuevo de contencion y como el Sr. Barrio conceptua que el Ayuntamiento no debe abonar el muro tampoco debe abonar el terre-

no ocupado por él al paso que el Sr. Ariste
qui exige que se abonen ambos esto es, muro
y suelo.

De la ligera reseña que acerca de la
conferencia celebrada entre la Comisión de
Obras y D.^o Salustiano Olazabal he creído
conveniente hacer como pertinente al asun-
to se desprende que la solicitud del Ayun-
tamiento se limitaba a la adquisición del
terreno comprendido entre la línea q.^{ta} tenía
entonces la Calle y la que vendrá a tomar
ahora es decir desde la línea de tierra del
paramento exterior del muro antiguo has-
ta el paramento exterior del muro nuevo
y claramente se comprende que siendo el
objeto del Ayuntamiento el de ensanchar
la Calle mal podía incluir en su pretensión
el terreno que pudiera ocupar el muro por
que de nada le serviría.

Ahora bien tanto por esto como
porque se conformó al parecer el Sr. Olaza-
bal cuanto por el hecho de que la Calle
propriadamente dicha se debe considerar
hasta la pared nueva como anteriormen-
te se consideraba con relación a la antigua
estoy conforme con el Sr. Barrio en que
el Ayuntamiento no debe abonar más
que los 42, 12 metros superficiales que
se ocupan realmente con el ensanche.

Respecto del precio del metro su-
perficial me veo precisado a separarme

de los peritos que me han precedido tanto porque
aun como el del uno me parece deficiente con-
sidero excesivo el del otro.

Sobre este particular me veo imposibili-
tado como he dicho antes de establecer una
exacta comparación por cuanto el Sr. Aris-
tegui ha incluido el importe del muro en la
tasación que hace del terreno razón por la
que no puedo saber el verdadero precio que
aplica al metro de terreno.

Pero aun suponiendo que al muro
le haya asignado un mayor valor que
el Sr. Barrio (que no puede ser en gran
cantidad) siempre resultaría un precio que
repito parecería excesivo.

El Sr. Barrio para justificar el
precio que establece hace ciertas compa-
raciones con otros terrenos y cita los que el
Estado vendió en el Ensanche y el que se
expropió a D.^o Juan Esnavola comprendido
parte en la manzana n.^o 39 y el resto en la calle
del Triunfo y Plaza del Arenal.

En primer lugar no me parece el medio
más directo y mejor para obtener el valor
del terreno de terreno que nos ocupa su com-
paración con los terrenos vendidos por el
Estado porque estos han sido muchos y
de grandes superficies y en segundo lugar
porque con aquellos no ha medido en ri-
gor la expropiación como ahora.

No quiero pues entrar en largas con-

sideraciones sobre el particular porque no creo procedente ni oportuno aparte de que tampoco seria difícil probar que en rigor han costado mas que el precio que indica el Sr. Barrio.

Campo creo que una vez entrado en el terreno de las comparaciones sea ni racional ni justo concretarse a los terrenos del Estado. En mi sentir lo natural hubiera sido extender esta comparacion a otros muchos terrenos que se han vendido en el último periodo dentro del cual está el de la expropiacion del que nos ocupa.

En cuanto al particular del terreno del Sr. Esnavola debo hacermecargo de la consecuencia que deduce.

Después de decir que en la apreciacion de este terreno no se pusieron de acuerdo los peritos y que fue tasado por el Sr. Escribano en 21,81 pesetas añade que debe hacer notar las circunstancias que se encuentran en mejores condiciones que el que nos ocupa y de consiguiente su mayor valor.

No negare que bajo el punto de vista general el terreno del Sr. Esnavola este situado en mejor sitio que el de la Sra. Arteaga pero esto no prueba que valga mas.

Casas hay en San Sebastian

situadas en buenos puntos bajo la acepcion general y que sin embargo producen mucho menos en proporcion.

A nadie que no sea pescador o que tenga una industria que roce directamente con su profesion o el de los marineros le ocurrirá escoger para vivienda ninguno caso del muelle y sin embargo bajo el punto de vista de los intereses de los propietarios pocas serán las Casas de San Sebastian cuyos rendimientos sean tan pingües.

Muchas y muy diversas son las circunstancias que han de mediar en una finca por su mayor o menor valor pero la primera y principal o por mejor decir la única que hoy q. tener en cuenta bajo el punto de vista que estamos debatiendo es la económica.

El valor de las cosas económicamente considerado está en relacion con su producto.

Pues bien la Casa de la Sra. Arteaga a pesar del aserto del Sr. Barrio de estar en peor punto que la plaza del Orenol y Calle del Triunfo es fácil que rinda en proporcion mayor renta que las Casas situadas en aquellos inmediaciones en gran parte por las mismas razones que las del muelle y tambien por las industrias que hay establecidas en ella y que por lo mismo de hallarse en un

sitio retirado no hay los inconvenientes para establecerlas que en la generalidad del ensanche.

Fácil sería probar lo que queda dicho en apoyo de la importancia que tiene la Casa de la Gra. Arceaga bajo el punto de vista de sus rendimientos.

Constituido bajo la idea de que fuese ocupada por el mayor número de familias posibles esta dividida en pequeñas habitaciones al alcance de los pescadores y este es el motivo por el cual su demanda que fué grande desde su construcción siga aumentando de día en día pudiendo asegurarse que está a cubierto de los quebrantos a que están expuestas muchas fincas del ensanche y otras de la parte vieja de la población.

Justo es pues que ya que el solar entra como parte integrante principal de la Casa participe de la parte proporcional de sus rendimientos y se le adjudique el justo mayor valor que se merece.

Podría citar también algo referente a los precios de los terrenos de la parte vieja de la población que marcan las antiguas Ordenanzas de esta Ciudad en apoyo de la estimación que hace del sitio que nos ocupa y

de las cuales se suele echar mano muchas veces fundiéndose en que no se hallan derogadas pero me abstengo en atención a las grandes transformaciones que ha experimentado esta Ciudad en su modo de ser desde la formación de las citadas Ordenanzas y por no hallarme conforme entre otros muchos sobre el punto concreto que al particular se refiere y por conceptuarlos en desuso en su mayor parte.

Por lo que queda expuesto y en atención a que el terreno que se expropia no es mas que una parte pequeña del que ocupa la Casa de la Gra. Arceaga creo que puede establecerse como justo precio el de 33 pesetas por metro cuadrado.

Respecto del muro que se hallaba en él en atención a que el Sr. Aristegui no especifica su volumen ni precio y a que según el Sr. Barrio la cubicación que arroja es de 65 metros y tomando en consideración las razones que expone acepto como exacta la cubicación y establezco como bueno el precio de 7,50 pesetas por metro cúbico.

Uno de los puntos sobre el cual discrepan por completo los dos peritos es el referente al muro nuevo por el cual exige el Sr. Aristegui 1880 pesetas y el Sr. Barrio cree que no debe abonarse nada.

Funda el primero su pretensión en que dicho muro debe considerarse como construido

do á consecuencia de la expropiacion y el segundo no solo rechaza tal suposicion sino que ademais exige el que se le obligue á la propietario á establecer un cierre con la altura que marca la ley y grozor necesario por encima de la rasante de la Calle.

Dejando para mas adelante la cuestion referente al cierre me concretaré por ahora al muro.

Al ocuparse de este muro el Sr. Barrio en su descargo dice que siendo el Ayuntamiento el llamado por la ley para establecer las alineaciones de las Calles no debe pagar el muro.

Es cierto que el Ayuntamiento es el designado para establecer y modificar las alineaciones pero es siempre y cuando esté autorizado para ello.

La ley á la cual se debe referir el Sr. Barrio exige para que el Ayuntamiento pueda modificar una alineacion satisfaga previamente el cumplimiento de una porcion de requisitos y dudo mucho ó al menos ignoro que tocante á la Calle Subida al Castillo se haya tomado medida alguna para que el Ayuntamiento esté pleno y competentemente autorizado para ejercer la omnimoda facultad que le concede el Sr. Barrio por lo que por si y ante si puedo modificar ninguna alineacion en aquella parte,

porque de lo contrario escusado era de celebrar la conferencia con el representante de los propietarios al menos en el terreno que se trató, ni habia por que establecer ningun convenio.

No debe olvidarse el Sr. Barrio que justamente una de las causas por las cuales exige la ley con tanto acierto el cumplimiento de los citados requisitos es con el objeto "de garantizar á la propiedad de las disposiciones arbitrarias de las Autoridades locales y de las incómodas cuestiones que producen los particulares."

El argumento principal del Sr. Barrio cae pues en mi concepto por su base.

Yo por mi parte no me atrevo á negar rotundamente que la construccion del muro sea en parte debida á la expropiacion del trozo de terreno porque el Sr. Aristegui hubiese podido buscar acaso para la ejecucion de su proyecto alguna solucion que disminuyera el coste del expresado muro no teniendo lugar la expropiacion.

Lo que si puede asegurarse que una vez resuelto la realizacion del patio tal y como causaban los planos presentados en el Ayuntamiento para su aprobacion no podia evitar la construccion de muros ya sea en idéntica forma á la actual ya reformando y recalzando el muro viejo.

A la pericia e imparcialidad del Sr. Arístegui dejó esta consideración más que como persona que ha intervenido en el asunto de la expropiación como Director que ha sido de las obras realizadas en la Casa de la Ecol. Arqueológica y sus anejos.

Antes de pensar adelante debo de dejar consignada una sencilla reflexión.

Si la expropiación se hubiese ultimado en un principio la cuestión no hubiese llegado al terreno en que se le ha colocado ni cabrían los argumentos de que han echado mano los peritos que me han precedido ni hubieran dado lugar a los razonamientos que en obsequio a la claridad y para su mejor inteligencia me veo precisado a hacer extendiéndome más de lo que en rigor requeriría el asunto pues casi todos dependen y son consecuencia de lo que han dejado entrever las obras realizadas en el comienzo de la construcción y no me cabe la menor duda que hubiese tomado otro giro muy distinto si se hubiera cambiado en otra forma, de más fácil manera y como tal más lógica y acertadamente.

Volviendo a la cuestión voy a tratar de demostrar que la ejecución del muro en una u otra forma era

inevitable dados los trabajos emprendidos y más tarde ejecutados por la formación del patio.

Para ello debo hacer recordar para no perder de vista la situación y disposición del terreno y del muro antes de emprenderlas.

El terreno solar se componía realmente de dos partes que estaban a un nivel distinto.

El trozo o parte mayor que estuvo ocupado hasta la iniciación de las obras por cuadras y almacenes y taller de tonelero estaba situado al Oeste con entradas por la Calle Frente del Muelle y al mismo nivel que el piso llano de la actual casa. La segunda porción estaba situada al Este y elevada sobre un terraplén adosado al muro viejo tantas veces citado y a altura igual próximamente a la que tiene la parte superior de la escalera de servicio del patio.

El muro se hallaba enclavado en este terraplén y al borde del en que está formada la Calle Subido al Castillo siendo difícil prever a qué profundidad estaba su cimiento.

Como para la ejecución de los trabajos hubiese que ahondar y rebajar el terraplén hasta el nivel del trozo inferior del solar y practicar las excavaciones para las fundaciones resultó que a consecuencia

de que el muro arrancaba en parte desde un nivel superior al de la parte mas baja del solar se encontró colgado aislado y sin el apoyo del terraplén que le venia sirviendo de contraresto á los empujes del terraplén exterior de la Calle?

En estas circunstancias ocurrió lo que era inevitable. A medida que continuaban las excavaciones por bajo del asiento del muro, empezó este á resentirse y resquebrajarse amenazando desplomarse arrastrando consigo el hundimiento de la Calle Subida al Castillo.

De aquí provino la imperiosa necesidad de su rápido apuntalamiento.

De los planos cuya presentacion al Ayuntamiento fué como se habrá deducido anterior á la idea de la expropiacion se infiere que su autor el Sr. Cristegui trataba de establecer entre el muro antiguo y la casa un patio con su escalera de acceso á la Calle Subida al Castillo idénticamente al que existe ahora y claró está que para ello contaba con el desmonte completo del terraplén.

Por esta razon pues aun cuando no hubiese tenido lugar la expropiacion

estaba obligado á construir cuando menor un muro de refuerzo para la contencion del terraplén de la Calle.

Es de presumir sin embargo que contando con mas terreno y antes la eventualidad de mayores gastos y con el fin de atenuarlos hubiese construido otras obras con que pudiese aprovechar el muro existente.

Es probable tambien que á consecuencia de haberse mermado por la expropiacion el terreno destinado para patio y con el objeto de aprovechar todo el que restaba se haya visto obligado á construir en el límite del terreno un muro tan costoso como el de la cuestion.

Por estas razones es por las que repito que no puedo afirmar como el Sr. Barrio el que el muro nada tiene que ver con la expropiacion.

Poco tengo que decir respecto de las 200 pesetas que incluye el Sr. Cristegui en su tasacion como debiendo ser abonados por el Ayuntamiento. Mi opinion es que dicha partida no es reclamable. La razon es obvia. Despues de lo que llevo dicho sobre el particular del nuevo muro claramente se comprende que el apuntalamiento era indispensable en el mero hecho del desmonte por la disposicion de la

por el antiguo cualquiera que fuese
la clase de obra á que se hubiese recurri-
do.

Pasemos ahora á ocuparnos de la
cuestion de daños y perjuicios cuya recla-
macion hace el Sr. Aristegui.

Como por via de salvedad á los
argumentos que expone dice que no
deja de comprender que la estimacion
de ellos se preste á apreciaciones
varias y añade: Que es justo y la
ley concede que deben agregarse al
valor de la finca los perjuicios de toda
clase que experimenta el dueño con
la expropiacion contra su voluntad
debiéndole indemnizar completa-
mente.

Estoy en un todo conforme con
las concesiones que hace la ley y
son tan partidario de ella sobre este
particular que creo deben abonarse
toda clase de perjuicios que puedan
justificarse plenamente.

No creo sin embargo que deba
hacer mencion de la expropiacion
contra la voluntad de su dueño
por cuanto en esta ocasion no se
ha dado lugar á ello como lo prueban
la conferencia y el convenio acordado.

La investigacion de los daños
y perjuicios y su apreciacion he-

creido siempre la parte mas difícil de
las tasaciones por causa de expropiacion.
Por lo mismo rara es la vez que se confor-
man los peritos que intervienen y es que
bajo tan distinto punto de vista los
consideran que con frecuencia ocurre
que el uno no ve mas que perjuicios
mientras el otro ve beneficios y vice
versa.

Esto mismo sucede en el caso
presente entre los Sres. Barrio y Aris-
tegui y justamente es la razon por la
que he considerado como el punto mas
delicado de la tasacion y el que debe
tratarse con mas tiento si cabe que to-
dos los demas.

Para la justipreciacion de las cosas
expropiadas siempre hay por lo general a-
bundantes datos como son la analogia ó com-
paracion las mas de las veces y sobre todo el
valor en venta ó renta ú otros medios que casi
siempre estan al alcance de los peritos pero no
asi para la apreciacion de los daños y perjuicios
para los cuales no puede haber analogia ni
comparacion con otros precedentes ni tampoco
tienen un valor real que pueda representar-
los á priori.

Por lo mismo creo que no se deben tra-
tar con exceso de parsimonia de parte del
que expropia antes bien debe inclinarse algo
á favor del expropiado estendiéndose un poco

sobre aquello que á primera vista cree lo justo porque no se aprecian comúnmente mas que aquellos perjuicios que saltan á la vista en el primer momento y se escapan ó no se prevén los que puedan provenirle ulteriormente.

No es esto decir que se carga en una exageracion ni se pierda de vista aquel precepto de la ley que dice terminantemente: "Que al expropiado no le sirva de lucro la cosa expropiada sino que después de expropiado no quede ni mas rico ni mas pobre de lo que era."

Es pura y simplemente indicar mi opinion, de que cuando los daños y perjuicios no sean claros y evidentes, ó no se puedan palpar en el acto, se les dé cierta amplitud y se tiendan á apreciarlos en algo mas que en aquello en que se crean resarcidos.

Los fundamentos en que se basa el Sr. Cristegui para su apreciacion son disminucion considerable de luz y aire en la planta baja y piso principal siendo estos dos elementos de sumo interés en general, máxime cuando como sucede aquí hoy que alimentos viviendas reducidas. Anote que lo falta de superficie que le quita la expropiacion se ha tocado practicamente pues teniendo necesidad los inquilinos pe-

cadores que habitan de espacios para preparar sus trabajos de pesca tienen que buscar en otra parte con las molestias consiguientes á alejarse de sus viviendas que á hallarse junto á ellas mayor valor hubieran tenido las mismas.

Estoy conforme que con la disminucion del patio y la consiguiente aproximacion del muro de contencion hayan disminuido los dos elementos vitales de toda habitacion como son la luz y ventilacion con respecto del piso bajo mas no con relacion á una parte del primer piso y en la proporcion que parece trata de hacer ver el Sr. Cristegui en razon á que varias de sus ventanas se hallan á una altura poco inferior con relacion á la de la Calle y aun cuando al patio se le hubieran dado toda la estension disponible sin la ocupacion no creo que hubieren sido mucho mas abundantes los dos citados elementos en razon á que hubiesen ocupado la misma posicion con relacion al muro.

Concedo si que caso de llevarse á cabo el cerramiento que reclama el Sr. Barrio y con las condiciones que exige de altura han de amenguar considerablemente la luz como el aire del primer piso circunstancias que no debe perderse de vista para la apreciacion de los daños y perjuicios.

La causa de no poder preparar sus trabajos los pescadores aun dando por admisible tal suposicion y el tener que alejarse

para ello no creo que merezca tanta consideracion.

Aun cuando el patio hubiese sido mas amplio no creo que hubiesen podido ejercer muchas de las faenas concernientes a la preparacion de los utensilios de pesca porque aun no hubiese sido suficiente y por otro lado sospecho que la propietaria no les hubiese consentido algunas de ellas como no debia por el perjuicio que hubiesen causado a la Casa así como por las molestias a los inquilinos.

Pero aun haciendo caso omiso de ellas para los trabajos restantes que hubiesen podido hacer y que segun da entender el Sr. Arístegui no pueden por la reduccion del patio no necesitan alejarse mucho porque por fortuna tienen locales de sobra y adecuados casi a las puertas de Casa.

Otra cosa hubiera sido si la Casa hubiera estado en otro punto mas alejado del muelle pero aun entonces no cabria la especie de reclamacion que hace ahora a causa de los pescadores porque es muy probable que no fuese habitado por ellos.

Hubiera concretado y hecho ver los perjuicios que se le ocasionaron a la parte bajo del edificio y entonces nada los hubiera podido poner en duda pero no

bajo el punto de vista que los ha presentado sino bajo otro orden de consideraciones.

Ocupada como se halla dicha parte baja por cuadras y almacenes a ellos en especial a las primeras es a las que se han originado los juicios de consideracion y muy palpables.

Como establecimientos de indole especial por las condiciones que requieren en atencion al calor que en ellos se desarrolla y a los gases que se forman toda luz y ventilacion es poca siempre para los cuadras.

Y no se puede decir que la circunstancia de existir las ahora es fortuita y eventual pues está probado hasta la evidencia que el citado piso bajo ya sea por lo retirado del punto en que se halla la casa ya por la escasez de establecimientos análogos o ya sea por la situacion que ocupa siempre ha sido buscado y solicitado para cuadras.

Para justificar esto creo suficiente poner la de que antes de la edificacion de la casa actual y cuando no habia mas que simples muros viejos al exterior y unos mal cubiertas tejamanos en el interior siempre estaba solicitado con empeño para colocar mayor numero de cabexas de ganado que los que podian coger y es admisible suponer que hallándose hoy en mucho mejores condiciones esté mas apreciada, máxime contando con la seguridad con que cuenta del arriendo de una gran parte de él por

una Empresa de Coches.

A esta cuadra en primer lugar y á los demas almacenes en particular es á los que repito se han causado perjuicios de alguna consideracion por la reduccion del patio pues aparte del aire que se les ha menguado no pueden ejercer en el patio una porcion de faenas anejas á esta clase de establecimientos y se les ha privado de un gran desahogo.

A pesar de todo acepto algo de lo que aduce el Sr. Aristegui en pro de los perjuicios á causa de que se les priva á los pescadores de una parte aunque pequena de sus faenas que muy bien podrian hacer en el patio si este hubiese sido mayor.

Por las consideraciones que acabo de exponer no puedo menos de reconocer la existencia real de daños y perjuicios y que son muy dignos de tener en cuenta para que sean abonables por el Excmo Ayuntamiento aunque no en la proporcion que el Sr. Aristegui reclama.

En la tasacion que como conclusion de mi descargo tengo que formular aparecerá la cantidad que á mi entender debe percibir la propietaria por los indicados daños y perjuicios bajo todos los conceptos en que se le han irrogado.

Como final del asunto voy á tratar

la cuestion referente al cerramiento que el Sr. Barrio indica como debiendo exigir su construccion al propietario.

En primer lugar si el cerramiento ya se lleve á cabo por el propietario, ya lo costee el Ayuntamiento ha de llenar las condiciones que marca el Sr. Barrio ha de contribuir justamente á una de las causas por las cuales el Sr. Aristegui reclama una parte de los daños y perjuicios y yo he rechazado en parte. Me refiero á la luz y ventilacion del primer piso pues es indudable que ha de disminuir cuanto mas elevado sea el cerramiento si es tupido como seria el de pared sin contar la supresion de las vistas á la Calle de Subida al Castillo no solo del indicado piso sino de los siguientes que aunque por el momento no son de importancia siempre se desean.

El Sr. Barrio despues de rechazar en absoluto la idea de que el Ayuntamiento deba costear el muro de contencion que reclama el Sr. Aristegui dice: "Por otra parte todo propietario tiene obligacion de cerrar su propiedad segun la alineacion de la Calle" y si se abona el muro ya no se cumple con el precepto legal sino que lo haria la Municipalidad lo cual es contrariv á la ley."

Obsérvese que el Sr. Barrio abarca bajo la denominacion de muro de cierre el muro de contencion que está ya construido y el

muro de cierre que falta por hacer como desea el mismo y cuyo coste quiere que se le cargue al propietario.

Yo que creo haber dicho lo bastante sobre el primero en lo que resta me concreto al muro verdaderamente de cierre.

No estoy conforme con el Sr. Barrio en que todo propietario está obligado a cerrar su propiedad según la alineación de una Calle, bajo la acepción general con que quiere hacer aparecer este precepto.

Sustamente la ley en lo referente a expropiaciones y al hablar de los medios que deben ponerse en práctica para llevar a efecto una expropiación parcial entre las varias instrucciones que trae hay una que dice: El medio de tasación que se presenta más natural a primera vista y que es por otra parte el más conforme a la ley es: el de buscar el valor material de la parte llevada por la alineación y de añadir en seguida los gastos que el propietario debería hacer para cerrar la parte restante o para colocarla en el estado que se encontraba antes.

De manera que en el caso actual la ley no está en el sentido que dice el Sr. Barrio sino en el opuesto completamente. Según su letra el Ayuntamiento es

el que debe pagar el coste del cierre.

Pero aun cuando no fuese así había otra razón para que en el caso actual se obrase así.

La propiedad o solar de la Gra. Arceaga, estaba cerrada antes de la expropiación. Al recordar esta circunstancia el Sr. Arístegui paraverir a parar a la reclamación de todo el muro de contención, el Sr. Barrio se expresa en estos términos.

"El argumento principal del Sr. Arístegui es de que el Sr. Olazabal senior ya tu cierre antiguo y que este le servia a lo más debo constatar que el muro antiguo se va a expropiar y se pagará por la Municipalidad su valor y en cuanto esto se verifique no tiene el propietario cierre como tiene obligación por lo tanto se halla en el caso de ejecutar lo a su costo."

El hecho de que el muro antiguo se va a expropiar y será pagado por la Municipalidad no admite ningún género de duda.

Ya sabemos que todo lo expropiado debe ser pagado.

De manera que lo que se va a pagar es un muro que se coge con la expropiación lo mismo que si hubiera habido otras construcciones y como si el muro en vez de ocupar la situación especial que ocupaba al estar en el límite del solar y de forma que el cierre hubiese ocupado otra posición cual

quiera y sin constituir dicho cierre.

Pero hay mas dicho muro por haber pertenecido a la fachada del edificio que existió antiguamente estaba dotado de trozos de huecos formando soluciones de continuidad por su parte superior y presentando diferentes alturas y sin embargo no se le exigía como en mi concepto no cabía el que en los puntos cuya altura no llegase a la que se le exige para el nuevo lo elevase y sin embargo despues de expropiar se le quiere obligar a ello.

Este proceder no deja de ser anómalo. Segun esto hubiera pedido haber la posibilidad de que la propietaria saliese a causa de la expropiacion perjudicada en sus intereses es decir hubiera pedido quedar mas pobre como dice graficamente la ley.

Es muy facil que hubiese sucedido el hecho de que el muro hubiese tenido una altura media muy pequeña y con su importe que hubiese resultado pequeño se tratara de resarcir el coste de un cierre mucho mas costoso segun la teoria del Sr. Barrio.

De todos modos a la vista está que el coste del muro nuevo de cierre que se le quiere exigir a la propietaria ha de tener un coste mayor que el impor-

te que se le abona por el antiguo y esto no es admisible. Es muy frecuente que aun en expropiaciones de ferrenos realmente abiertos en los cuales tiene lugar la apertura de vias se practican cierres a costa del que expropia.

Por último la situacion del muro de cierre que estamos tratando con relacion al patio y a la Casa hace que su vigilancia por la parte de la Calle no sea tan eficaz como seria de desear contra los atentados de los transeuntes y la de los encargados de ella es casi nula por la dificultad natural que se presenta en atencion a su poca concurrencia, a lo escases de viviendas y por estar retirado de las vias frecuentadas.

De esto nace que su conservacion pueda llegar a ser un censo constante si como es de suponer el Municipio le obliga a la propietaria a que lo mantenga en buen estado de limpieza fundandose en que da a una via pública.

Ademas creo conveniente indicar que la altura de 10 pies (2,80 metros proximanamente) que exige la ley a que se refiere el Sr. Barrio me parece excesiva para el punto en cuestion porque contribuiria a oscurecer la Calle y a afearla, raxon por lo que, en vez del muro de mamposteria podria en mi opinion construirse un pretil con verja encima que a la vez que pudiera servir de asiento a los concurrentes al cas-

tillo por aquel lado, garantizase la seguridad de los mismos y no privase á la Casa de la Srta. Arceaga de las vistas y luces que actualmente goza por su fachada posterior que da á la Calle Subida al Castillo.

Para concluir, réstame tan solo formular la tasacion tal como debe ser en mi concepto.

Tasacion

42, 12 metros superficiales de terreno ocupado por el ensanche de la Calle Subida al Castillo; á 33 pesetas.. 1389,96

65, metros cúbicos de mampostería en el muro antiguo; á 7, 50 pesetas .. 487,50

Por los daños y perjuicios ocasionados por la disminucion del patio y de las luces y aire y habida consideracion del mayor coste del muro de contencion .. 1840, ..

Por el 3^{er} p^{or} ciento de expropiacion que marca la ley .. 111,52

Total Pesetas 3.828,98

Asciende esta tasacion en los conceptos expresados á la cantidad de tres mil ochocientas veinte y ocho pesetas y noventa y ocho centimos de peseta; y es la cantidad que conceptuo justa y la que debe abonar en mi opinion el Excmo.

Acuntamiento al D.^a Maria Ignacia Arceaga por la expropiacion del trozo de terreno solar de su pertenencia en la Calle Subida al Castillo.
San Sebastian 21 de Novbre. 1881.

Sebastián Casimiro