



INFORME DE SECRETARÍA-INTERVENCIÓN

En cumplimiento de lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 13/09/2021, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.a) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, y de conformidad con el artículo 214 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales -TRLRHL-, se emite el siguiente

INFORME

PRIMERO.- Legislación aplicable

La legislación básica aplicable es la siguiente:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-.
- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 -LEF-.
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa -RLEF-.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-.

SEGUNDO.- Consideraciones jurídicas

Con fecha 31/03/2021, los Servicios Técnicos Municipales han redactado la Relación de Propietarios, Bienes y Derechos afectados por la expropiación forzosa de la parcela de suelo urbano correspondiente con la finca catastral 1942003WG5324S0001RD.

Es de aplicación a este tipo de suelo lo establecido en el artículo 160.1.B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA- que contempla la expropiación forzosa como modo de obtención de las dotaciones, al disponer que:

“La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos: (...) B) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin”.

El artículo 160 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-, regula así los supuestos expropiatorios, estableciendo en su apartado 1.B) el supuesto que da cobertura a la presente actuación de expropiación.

Según el apartado 2 del artículo 160 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-, la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios. Y el apartado 3º del mismo precepto determina que "La declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado 1 determinará la declaración de la utilidad pública".

En su desarrollo, y con carácter supletorio, el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana -RDU-, establece en su artículo 194 que:

Código Seguro De Verificación	drlGIZVCvHgwapTjJcsYMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Lorente Martinez - Secretario Interventor Ayto. de Armuña de Almanzora	Firmado	13/09/2021 14:17:59
Observaciones		Página	1/5
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/drlGIZVCvHgwapTjJcsYMw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





“La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o actuaciones aisladas en suelo urbano.
- b) Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación”.

TERCERO.- Procedimiento a seguir

En cuanto a la expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano, el artículo 197 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana -RGU-, determina que se rige por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

El procedimiento expropiatorio general se articula en tres fases: declaración de la necesidad de ocupación (artículos 15 a 23 de la LEF y 15 a 24 del REF), determinación del justiprecio (artículos 24 a 47 de la LEF y 25 a 47 del REF) y, finalmente, el pago y la toma de posesión del bien o derecho expropiado (artículos 48 a 55 de la LEF y artículos 48 a 70 del REF). La declaración de utilidad pública o interés social no constituye una fase del procedimiento propiamente dicha, sino un requisito previo a la expropiación.

La LEF recoge procedimientos especiales que no constituyen en sí mismos procedimientos completos, sino particularidades procedimentales con que la Ley singulariza en cada supuesto el procedimiento general.

Entre los procedimientos especiales se encuentra la expropiación por entidades locales o por razón de urbanismo (artículos 85 de la LEF y 101 a 103 del REF), si bien este procedimiento ha sido ampliamente superado en la legislación urbanística posterior. El Texto Refundido de la Ley de Suelo determina que las valoraciones del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se realizará de acuerdo con dicha ley para la fijación del justiprecio en la expropiación, pudiendo aplicarse el procedimiento de tasación individualizada o el de tasación conjunta. La expropiación urbanística presenta una diferencia en cuanto al pago del justiprecio, al admitirse el pago en especie si hay acuerdo con el expropiado.

La jurisprudencia ha establecido que la declaración de utilidad pública es el presupuesto de toda expropiación y se realizará mediante Ley formal, pudiendo establecerse mediante una Ley estatal o Ley autonómica. En el presente Proyecto la declaración de la utilidad pública se recoge en el artículo 73 de la Ley 7/2002, de 19 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía al determinar que el establecimiento o la delimitación de las áreas de actuación [...] comporta “la declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos; debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo [...]”.

La declaración de la necesidad de la ocupación viene regulada en el Capítulo II del Título II, artículos 15 a 23 de la LEF, desarrollado por los artículos 15 a 24 del REF. Según establece el artículo 21.1 de la LEF “el acuerdo de necesidad de ocupación inicia el expediente expropiatorio” siendo doctrina jurisprudencial consolidada que el momento en que se inicia el expediente expropiatorio es aquel en que se declara la necesidad de ocupación del bien.

El pago viene regulado en el artículo 48 de la LEF: “una vez determinado el justo precio, se procederá al pago de la cantidad que resultare en el plazo máximo de seis meses”. Su apartado segundo, señala que “el pago se verificará mediante talón nominativo al expropiado o por transferencia bancaria, en el caso en que el expropiado haya manifestado su deseo de recibir el precio precisamente por este medio”, precepto que desarrollan los artículos 48 a 51 del REF.

El artículo 43.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (R.D. 7/2015 de 30 de octubre) dispone que “llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas”.

La jurisprudencia ha consolidado el criterio de que el pago pueda ser posterior a la ocupación (STS de 29 de diciembre de 1990, RJ 1991, 1495), como así ocurre con las ocupaciones urgentes (artículo 52 de la LEF).

Con carácter general y según dispone el artículo 49.4 del REF “el pago se hará en dinero” pero la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA- admite como forma especial de pago la adjudicación de aprovechamientos en el ámbito de la expropiación, o bien adjudicando otras parcelas de las que sea titular la

Código Seguro De Verificación	drl1G1zVCvHgwapTjJcsYMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Lorente Martinez - Secretario Interventor Ayto. de Armuña de Almanzora	Firmado	13/09/2021 14:17:59
Observaciones		Página	2/5
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/drl1G1zVCvHgwapTjJcsYMw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Administración en otros ámbitos. Así, el artículo 114 de la LOUA dispone en su punto 3 que “en el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados”.

La LEF, en su artículo 50.2 dispone que “cuando el propietario rehusare recibir el precio, o cuando existiere cualquier litigio o cuestión entre el interesado y la Administración, se consignará el justiprecio por la cantidad que sea objeto de discordia, en la Caja General de Depósitos, a disposición de la autoridad o Tribunal competente”.

Una vez fijado y satisfecho el justiprecio, mediante pago o consignación, se podrá ocupar la finca. El artículo 55 del REF ordena que se extienda acta de ocupación de la cosa o derecho expropiados a continuación de la de pago o consignación.

El artículo 45.1 del TRLS dispone que “finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente. La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma”.

A tal efecto, el artículo 52.1 del REF señala que la expropiación “produce la extinción de los arrendamientos y de cualesquiera otros derechos relativos a la posesión y ocupación de los bienes expropiados”, si bien para la ocupación de la cosa expropiada será necesario pago o consignación, según proceda, no sólo al dueño, sino también a los titulares de otros derechos sobre el bien, siendo necesario notificar a los ocupantes de la finca el plazo en que deban desalojarla, respetando las “circunstancias” y “en cualquier caso los plazos mínimos señalados en la Ley de Arrendamientos Urbanos y demás disposiciones legales” (artículo 53 del REF). “Los desahucios y lanzamientos que exija la ocupación de las fincas expropiadas tendrán carácter administrativo” (artículo 54 del REF).

El pago y toma de posesión implican la adquisición libre de cargas del bien expropiado. La expropiación forzosa se consuma mediante la ocupación. Para la ocupación de la cosa expropiada es necesario el pago o consignación no solo al dueño, sino también a los titulares de otros derechos sobre el bien y notificar a los ocupantes de la finca el plazo en que han de desalojarla, respetando las circunstancias y en cualquier caso los plazos mínimos señalados en las disposiciones legales aplicables.

En este sentido, el acta de ocupación, que se extiende a continuación del pago, es título bastante, acompañada de los justificantes del mismo, o de la consignación o del correspondiente resguardo de depósito, de inscripción o inmatriculación en el Registro de la Propiedad, para que se tome razón de la transmisión dominical, así como para que se proceda a la cancelación de cargas, gravámenes y demás derechos a los que estuviera afecta la cosa expropiada.

En cuanto el título inscribible en el ámbito urbanístico, el artículo 31.1 del TRLS, desarrollado por los artículos 23 a 25 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, contempla que “el acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente”. La referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica (párrafo 2º).

Añade en su párrafo tercero que “la superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas. En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca”.

El momento del efecto traslativo (art.53 LEF), exige para la inscripción (no constitutiva) la ocupación y el pago (o consignación, en su caso). La transferencia de la propiedad se consuma en el momento de la ocupación urgente, sin que quede pendiente del pago final del justo precio (CEst Dict 9-7-59; TS 1-6-87; García de Enterría y Fernández), invirtiéndose así la regla del previo pago del justo precio, el cual pasa a convertirse en una deuda de reparación de un perjuicio causado previamente.

Por su parte, el artículo 161 de la LOUA reconoce dos procedimientos para proceder a la valoración (y posterior obtención) del bien a expropiar: la Administración actuante podrá optar o bien por aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en los siguientes artículos, o bien por realizar la expropiación de forma individualizada, conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa -LEF-.

Código Seguro De Verificación	drl1G1zVCvHgwapTjJcsYMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Lorente Martinez - Secretario Interventor Ayto. de Armuña de Almanzora	Firmado	13/09/2021 14:17:59
Observaciones		Página	3/5
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/drl1G1zVCvHgwapTjJcsYMw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En el presente expediente, atendido a lo reducido de la extensión a expropiar y dado que concurre un número reducido de propietarios afectados, se considera conveniente acudir al **procedimiento de tasación individual** que se rige por las normas de la LEF, que requiere, como trámite previo al inicio de la expropiación, la relación de propietarios, bienes y derechos a expropiar, y la declaración o acuerdo de necesidad de ocupación de bienes concretos, tal y como se indican en los artículos 17 y 21 de la citada Ley.

La mencionada relación de propietarios, bienes y derechos a expropiar se someterá a información pública por plazo de veinte días (art. 164 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, art. 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -TRLRUR-, y el art. 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, así como en el tablón de anuncios municipal, con las consecuencias del artículo 17 de la propia Ley.

La tasación se notificará individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de veinte días a partir de la fecha de notificación.

A la vista de las alegaciones formuladas por quienes comparezcan en la información pública, se resolverá por el Pleno, notificándose dicha resolución a los interesados, confiriéndoles veinte días, contados a partir del día de dicha notificación, para manifestar por escrito ante el órgano competente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

Si los interesados no formularan oposición a la valoración en el plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

Si los interesados en este plazo de veinte días manifiestan su disconformidad, se dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada a la Comisión Provincial de Valoraciones a efectos de fijar el justiprecio que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la Legislación general de aplicación.

Una vez fijado el justiprecio, tanto si es con avenencia o si es fijado por la Comisión Provincial de Valoraciones, se redactará el Acta de ocupación y la inscripción en el Registro.

La resolución aprobatoria del expediente implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados. El pago o depósito de la valoración establecida en el proyecto de expropiación producirá los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de conformidad con lo previsto en el artículo 162 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CUARTO.- La competencia para el inicio y la terminación del procedimiento corresponde al Pleno, de conformidad con el artículo 3.4 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por el Decreto de 26 de abril de 1957.

QUINTO.- La valoración, a efectos de determinar el justiprecio, se llevará a cabo según lo establecido en los artículos 34 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, desarrollado en cuanto a métodos y técnicas de valoración en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

SEXTO.- Relación de bienes a ocupar y propietarios afectados por la expropiación:

En el caso concreto, según la descripción que consta en la nota simple del Registro de la Propiedad, de la finca Registral de Armuña de Almanzora nº 1939, tomo 1145, libro 20, folio 143, de fecha 14/04/1999, la totalidad del pleno dominio de la finca objeto de la expropiación corresponde a D^ª. María Garrido Martínez.

Se trata de un “trozo de terreno situado en el Pago del Gadil, término de Armuña, de cabida VEINTE AREAS. Linda actualmente: Norte, en línea de treinta y cuatro como treinta y tres metros, con la carretera antigua que la separa del resto de la finca matriz de la que se segrega de doña María Dolores y Doña Enriqueta Jiménez Aynat; Sur, en línea de treinta y cuatro como treinta y tres metros con la boquera del Gadil; Este, en línea de cincuenta y seis coma cero un metros, resto de finca de la que se segrega de Doña María Dolores y Doña Enriqueta Jiménez Aynat; y Oeste, en línea de sesenta coma cincuenta metros, herederos de Ramón Martínez Guerrero”.

Código Seguro De Verificación	drl1GIZVCvHgwapTjJcsYMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rafael Lorente Martinez - Secretario Interventor Ayto. de Armuña de Almanzora	Firmado	13/09/2021 14:17:59
Observaciones		Página	4/5
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/drl1GIZVCvHgwapTjJcsYMw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En el Informe Técnico, de fecha 31/03/2021, emitido por la Sección de Asesoramiento Urbanístico/UAM Medio y Alto Almanzora, del Área de Asistencia a Municipios de la Excm. Diputación Provincial, se indica la superficie a ocupar de la misma son 108,17 m², con una valoración económica de 2.068,21€.

Descripción detallada del bien

1.1.- Identificación.-

- Finca registral n.º 1939
- Referencia catastral: 1942003WG5324S0001RD
- Situación: Armuña de Almanzora (Almería)
- Titular registral: D^a María Garrido Martínez

1.2.- Situación Urbanística.-

- Clasificación del suelo: URBANO
- Calificación de suelo: Vial de uso publico
- Situación básica: SUELO URBANIZADO.

1.3.- Características del bien a valorar (suelo).-

- Superficie a expropiar: 108,17 m² de suelo
- Situación: Suelo carente de edificación.
- Estado de conservación: Urbanización no ejecutada
- Cargas:
 - Anotación de demanda ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Único de Purchena.
 - Anotación preventiva de embargo, según Auto seguido en el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Almería.

SÉPTIMO-. Por su parte, el artículo 166 de la LOUA, contempla la bonificación por avenencia, y señala, en su apartado primero que, en caso de existir avenencia en la fijación del justiprecio se estará a lo dispuesto en el artículo 120.3 de la LOUA, esto es, “El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo, por decisión de la Comisión Provincial de Valoraciones. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado 1. En todo caso, la aceptación por el expropiado del precio ofrecido por la Administración actuante o su concesionario en el plazo concedido al efecto determinará el reconocimiento y pago de éste incrementado en un diez por ciento”.

Añade el apartado segundo del referido precepto legal que: “El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o adjudicación de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación lo establecido en el apartado anterior”.

OCTAVO-. Teniendo en cuenta la valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales, se procede a efectuar la correspondiente retención de crédito, con cargo a la aplicación presupuestaria 4500 600 01 del Presupuesto de gastos en que se prevé la finalización del expediente y la realización del pago.

CONCLUSIONES

ÚNICA.- Se informa favorablemente el expediente relativo al establecimiento del procedimiento de tasación individual para la expropiación forzosa de la parcela con emplazamiento en Armuña de Almanzora, con referencia catastral 1942003WG5324S0001RD, con base al supuesto previsto en el artículo 160.1.B) de la Ley 7/2002, y aprobación inicial de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados.

En Armuña de Almanzora, a la fecha de la firma electrónica.

EL SECRETARIO-INTERVENTOR, Rafael Lorente Martínez

Código Seguro De Verificación	drlGIzVCvHgwapTjJcsYMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Rafael Lorente Martinez - Secretario Interventor Ayto. de Armuña de Almanzora	Firmado	13/09/2021 14:17:59	
Observaciones		Página	5/5	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/drlGIzVCvHgwapTjJcsYMw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			