SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA
EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS
Y
DERECHO DE REVERSIÓN

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? 23

Introducción 25

PARTE PRIMERA. 27

Expropiaciones por razón del urbanismo 27

Capítulo 1. La Ley de Expropiación Forzosa. 27

Las expropiaciones forzosas por razón del urbanismo se rigen por la Constitución española, la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento de desarrollo, así como las normas sobre suelo, el 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 y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que aprueba el Reglamento de Valoraciones; la normativa autonómica en materia de urbanismo; la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, que aprueba las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. En relación a los aspectos registrales de la expropiación forzosa, la Ley y Reglamento Hipotecarios, así como en el Real Decreto 1093/1997, de 4 julio. 28

1. La Ley de Expropiación Forzosa. 28

2. Conceptos generales de expropiaciones 36

TALLER DE TRABAJO 43

La reforma de la Ley de Expropiación forzosa por la Ley 17/2012, de Presupuestos Generales del Estado para 2013, de 27 de diciembre de 2012. 43

1. Composición del Jurado Provincial de Expropiación. 43

2. Plazo para pedir la retasación. 44

3. Nulidad del expediente expropiatorio. 44

TALLER DE TRABAJO 45

Fases de tramitación del procedimiento de expropiación. 45

1. Fase de inicio 45

Periodo de información pública 45

Levantamiento de actas previas a la ocupación 45

Abono, Consignación. Depósito previo. 46

Levantamiento de acta de ocupación 46

2. Pago del Justiprecio 46

3. Inscripción en el Registro de la Propiedad y Regularización catastral 47

TALLER DE TRABAJO 48

Garantías de los expropiados. 48

1. Retasación 48

2. Reversión 48

3. Pago de intereses 48

CHECK-LIST 50

1. ¿Qué es una expropiación forzosa? 50

2. ¿Qué es una Hoja de Aprecio del el expediente expropiatorio? 52

¿Qué es una Hoja de Aprecio? 52
Qué debe hacer el propietario que recibe dicha carta? 52

3. Fijación temporal para fijar la valoración del justiprecio en las expropiaciones. 53

4. Fijación y determinación de intereses de demora en la fijación del justiprecio y en el pago. Forma de computarlos 54

TALLER DE TRABAJO 58

La retasación expropiatoria. 58

1. El derecho de retasación. 58

2. Requisitos de la retasación expropiatoria. 59

TALLER DE TRABAJO 61

Recurrir el justiprecio. 61

TALLER DE TRABAJO 63

Retraso en el pago del justiprecio expropiatorio. 63

TALLER DE TRABAJO. 65

Pago o falta de pago del justiprecio. 65

1. Tiempo e importe del pago 65
¿Qué sucede cuando el expropiado o el beneficiario, o ambos, recurren? 65

2. Intereses 65

TALLER DE TRABAJO 67

Las expropiaciones por el procedimiento de urgencia. 67

TALLER DE TRABAJO 70

La expropiación forzosa urgente. 70

1. La expropiación de urgencia para aquellos supuestos en los que resulte imposible, por razones de tiempo, conseguir el fin público concreto por los trámites del procedimiento expropiatorio general u ordinario. 70

2. Fases de la actuación expropiatoria urgente. 71

3. Excepcionalidad de la urgencia y su ejecución. 71

4. Motivación de la expropiación urgente. 71

TALLER DE TRABAJO 72

Expropiación por el procedimiento de tasación conjunta. 72

TALLER DE TRABAJO 74

Esquemas. El Procedimiento expropiatorio y determinación del justiprecio. 74

Procedimiento de expropiación 74

Determinación del justiprecio por tasación individualizada 75

Determinación del justiprecio por tasación conjunta. 76

Pago del justiprecio e inscripción de la expropiación. 77

Requisitos del título inscribible para la inscripción individualizada 78

CHECK-LIST 80

1. Precauciones del propietario expropiado. 80
Expropiación de suelo 80
Expropiación de edificios o instalaciones 80

Expropiación de terrenos con negocios 80
Expropiación de bienes y derechos 80

2. Reclamación de mayor Justiprecio 80
Hoja de aprecio del expropiado 80
Conceptos objeto de reclamación 80
Estrategia procesal y probatoria 80
Especialistas en expropiación forzosa 80
Amplia experiencia en expropiaciones 80

3. Vigilancia del expediente de expropiación 80
Toma de posesión 80
Justiprecio de la expropiación 80
Jurado de Expropiación 80
Contencioso-administrativo sobre justiprecio 80
Intereses de demora 80
Retasación 80
Ocupación temporal 81
Reversión 81

Capítulo 2. Expropiaciones urbanísticas 82

La expropiación urbanística conforme al 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 82

Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial 82

Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística. 82

Justiprecio 83

Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad. 84

Adquisición libre de cargas. 85

Modalidades de gestión de la expropiación. 85

Supuestos de reversión y de retasación. 86

Supuestos indemnizatorios 87

TALLER DE TRABAJO 89

La expropiación forzosa por razón de urbanismo. 89

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo. 89
a. Justiprecio. 90
b. Procedimiento de expropiación urbanística. 91

2. La expropiación urbanística. 92

3. Clases de procedimientos expropiatorios. 92

4. Procedimiento de expropiación por tasación conjunta. 93

TALLER DE TRABAJO 96

Las expropiaciones urbanísticas o por razón de urbanismo en el 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. 96

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística. 96

2. Sujetos de la expropiación. 98

3. Justiprecio. 99

TALLER DE TRABAJO 101

La expropiación como sistema de actuación urbanística. 101

1. Más que una actuación urbanística es un modo de obtener la titularidad pública. 101
3. Régimen jurídico de la expropiación urbanística. 103
4. Aplicación del sistema de expropiación urbanística. 104
TALLER DE TRABAJO 107
Sujetos de la expropiación urbanística. 107
1. Administración expropiante 107
2. Expropiado. 108
3. Beneficiario. 108
TALLER DE TRABAJO 109
Procedimiento de expropiación forzosa 109
1. Declaraciones de utilidad pública y la necesidad de ocupación. 109
2. Determinación del justiprecio. 110
3. Pago del justiprecio. 110
4. Ocupación e inscripción registral. 111
TALLER DE TRABAJO 112
Reversión y retasación de los bienes expropiados. 112
TALLER DE TRABAJO 114
El acta de ocupación del bien inmueble expropiado y pago con consignación del justiprecio. 114
La ocupación 114
El pago 115
La consignación 116
TALLER DE TRABAJO 117
Derecho a una nueva valoración de la finca en caso de modificación del planeamiento urbanístico con posterioridad a una expropiación. 117
TALLER DE TRABAJO 119
El concepto de ámbito espacial homogéneo y los parámetros para valorar una finca expropiada Valoración del suelo urbano no edificado sin aprovechamiento lucrativo. 119
TALLER DE TRABAJO 122
Expropiación de suelo urbano calificado de dotacional público. 122
1. Obligación de expropiar por los ayuntamientos. 122
2. Expropiación a instancia del propietario. 123
TALLER DE TRABAJO 124
La revocación de la licencia de edificación rebaja el justiprecio del terreno expropiado. 124
TALLER DE TRABAJO 126
Las indemnizaciones por el traslado forzoso de actividad económica por causa de su incompatibilidad con la ejecución del planeamiento urbanístico (expediente de reparcelación) o de un expediente expropiatorio. 126
1. Gastos del traslado de las instalaciones, maquinaria y mobiliario de la empresa titular de la actividad económica. 127

2. Elementos no trasladables. 127

3. Gastos de acondicionamiento del nuevo local. 128

4. Pérdida de beneficios durante el traslado. 128

5. Indemnizaciones laborales. 128

6. Incremento de gastos de transporte de mercancías. 128

7. Pérdida de clientela. 128

TALLER DE TRABAJO 130

Caso práctico real de gestión por expropiación unidad de actuación. Proyecto de expropiación por tasación conjunta 130

1. Procedimiento de gestión por expropiación. 131

2. Antecedentes 131

3. Bases legales y justificación de la actuación. 131

4. Contenido del proyecto de expropiación. 131

Memoria. 131
Planos. 131
Relación de bienes y derechos a expropiar. 131
Criterios de valoración 131
Hojas de aprecio 131
Cedulas urbanísticas 131

4. Descripción de la unidad de expropiación. 131

5. Descripción de los terrenos en su situación actual. 131

6. Descripción del planeamiento que se ejecuta. 131

7. Determinaciones relativas al desarrollo y gestión. 131

TALLER DE TRABAJO 138

REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO 138

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. 138

- Artículo 2 derogado por el apartado 4.º de la disposición derogatoria única de Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas («B.O.E.» 27 junio). *Vigencia: 28 junio 2013* 138

FIJAR UN JUSTIPRECIO 142

CAPITALIZACIÓN 142
RENTA REAL 142
RENTA POTENCIAL 142
LOCALIZACIÓN 143
SOSTENIBILIDAD 143
SUELO URBANIZADO 143

TALLER DE TRABAJO 172

Valoración del suelo urbanizable. Conflictos entre el 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 y su Reglamento de valoración RD 1492/2011, la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y la normativa del Catastro inmobiliario. 172

1. El suelo urbanizable. 172

2. Consideración como suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales. Conflictos entre el 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 y su Reglamento de valoración aprobado por Real Decreto 1492/2011 (RVS), de 24 de octubre y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRRU) y la ley del Catastro Inmobiliario ____ **173**

3. Valoración del suelo urbanizable sectorizado o equivalente. ____ **174**

a. Con objeto de la constitución de una hipoteca sobre el inmueble, la norma a aplicar será la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles. 174

b. Ley catastral para valoración a efectos fiscales para determinar la base liquidable de Impuesto de bienes inmuebles (IBI). ____ 174

c. Los suelos urbanizables sectorizados o incluidos en ámbitos delimitados son a efectos catastrales, suelos de naturaleza urbana. ____ 175

d. Valoración en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003 (ECO) ____ 176

e. Valoración en el régimen jurídico del texto refundido de la Ley de Suelo. ____ 178

TALLER DE TRABAJO ____ **200**

La Sentencia 141/2014, de 11 de septiembre de 2014 del Tribunal Constitucional. Declarar la inconstitucionalidad y, por tanto, la nulidad del inciso «hasta un máximo del doble». Método para calcular el valor del suelo. ____ **200**

TALLER DE TRABAJO ____ **303**

La valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física. Lo que dicen los jueces. ____ **303**

TALLER DE TRABAJO ____ **312**

Valoraciones de suelo rural en casos de expropiaciones. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural. ____ **312**

TALLER DE TRABAJO ____ **315**

Los principios de la tasación inmobiliaria. ____ **315**

1. Principio de prudencia. ____ **315**

2. Principio de máxima utilidad. ____ **315**

3. Principio de adición. ____ **316**

4. Principio del mínimo error. ____ **316**

5. Principio de objetividad. ____ **316**

6. Principio de equivalencia o equidad financiera. ____ **316**

7. Principio de equivalencia funcional. ____ **317**

8. Principio de variación. ____ **317**

9. Principio de coherencia. ____ **317**

10. Principio de importancia relativa. ____ **317**

11. Principio de transparencia. ____ **317**

12. Principio de finalidad. ____ **318**

TALLER DE TRABAJO ____ **319**

Métodos de la tasación inmobiliaria. ____ **319**

1. Método de comparación ____ **319**

Estudio de mercado de inmuebles comparables. Estratificación de la muestra. ____ 320

Elección de la muestra significativa. Eliminación y homogeneización de la muestra resultante. 320

Cálculo del valor tipo medio y desviación típica de la muestra obtenida. ____ 321

Intervalo de aceptación. Valor mínimo y máximo. ____ 321

Coeficientes correctores. ____ 321

Método analítico por coeficiente corrector. 321
Método analítico por corrección de valor. 321
Método sintético de corrección del valor tipo. 321
Determinación del valor de mercado. 322
Conciliación con otros valores. 322

2. Método del coste de reposición. 322

3 Método de capitalización de rentas. 323
Valor de capitalización (VC) de un inmueble. 323
Valor en renta (VC). 323

4 Método residual. 324
Valor Actual Neto (VAN) y el Cash Flow 324
Método residual sintético 324
Método residual analítico. 324

TALLER DE TRABAJO 326

Caso real de expropiaciones urbanísticas para ampliación de calzada municipal. 326

MEMORIA 326

Afecciones 329

1. Expropiación 329

2. Imposición de servidumbres 330
LÍNEAS ELÉCTRICAS DE MT 331
Telefonía, fibra óptica y alumbrado 331
Abastecimiento, saneamiento y riego 331
Oleoducto 331
Planos parcelarios 331

Criterios de peritación y valoración de los bienes y derechos afectados 332

Metodología 332

A. VALORACIÓN DEL SUELO 333

B. VALORACIÓN DEL VUELO E INSTALACIONES AFECTADAS 336

C. VALORACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES 337

D. VALORACIÓN DE LAS OCUPACIONES TEMPORALES 338

Precios unitarios 338

Determinación de los bienes y derechos afectados 339

Relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados por municipios 339

CHECK-LIST 357

1. Expropiación urbanística y supuestos indemnizatorios 357
Legislación aplicable y reparto competencial 357
Las expropiaciones por razón de urbanismo: supuestos de la expropiación urbanística 357
• Concepto de expropiación urbanística 357
• Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo 357
– Una especial atención a la expropiación como sistema de actuación 357
– La gestión indirecta mediante concesionario 357
El procedimiento expropiatorio 357
• La tasación conjunta 357
• El procedimiento individualizado 357
El justiprecio expropiatorio 357
• Los criterios 357
• La forma de materializar el pago 357

• Normas de valoración del suelo 357
– Valoración del suelo no urbanizable 357
– Valoración del suelo urbanizable y urbano 357
– Valoración de obras y otros bienes y derechos 357
Análisis de expedientes expropiatorios 357
• Los supuestos indemnizatorios 358
– Las indemnizaciones por alteración del planeamiento, con licencia urbanística ya concedida y sin licencia 358
– La cláusula residual de indemnización 358
– La indemnización por limitaciones o vinculaciones singulares 358
– Las indemnizaciones relacionadas con las licencias urbanísticas 358

2. Clases de expropiaciones urbanísticas. 358
a. Ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación 358
Proyectos de Singular Interés o Proyectos de Interés Regional 358
Proyectos de Interés Público o de Interés Social 358
Sectores destinados a vivienda protegida 358
Desarrollos urbanísticos 358
Expropiaciones urbanísticas para sistemas generales o dotaciones públicas que no sean de cesión obligatoria o cuya ejecución resulte urgente 358
b. Expropiaciones por incumplimiento de las los deberes urbanísticos. 358
La realización de actos de parcelación, reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística. 358
La inobservancia de los plazos fijados para la formulación, tramitación o aprobación de cualquiera de los instrumentos previstos en la presente Ley para la ejecución del planeamiento urbanístico. 358
El incumplimiento, sustantivo o temporal, de los deberes y las obligaciones vinculados a la ejecución del planeamiento urbanístico. 358
El incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y, en su caso, rehabilitación de los inmuebles legalmente exigibles. 358
c. Expropiación en actuaciones con Agente Urbanizador d. Propietarios no adheridos a Junta de compensación o propietarios desconocidos e. Expropiación por inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas legalmente establecidas o por catalogación de la parcela o del edificio como bien de valor cultural, arquitectónico, urbanístico, histórico-artístico o medioambiental. f. Expropiación para la constitución o dotación de patrimonios públicos del suelo y la obtención de suelo destinado a viviendas de protección pública, o a usos declarados de interés social. 358

3. Procedimiento expropiatorio. 359
1º Funciones de la expropiación. 359
2º Sujetos 359
-El expropiante -El beneficiario -El expropiado 359
3º Objeto de la expropiación 359
-Bienes y derechos susceptibles de expropiación 359
-Expropiación de derechos reales y de bienes con cargas o gravámenes. 359
4º Causa Expropiandi -Utilidad Pública 359
-Interés social 359
5º Ejercicio de la potestad expropiatoria. 359
-Procedimiento ordinario 359
-Procedimiento de urgencia 359
-Procedimiento de tasación conjunta 359
-Procedimientos autonómicos y 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 y por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo 359
6º Pieza separada de justiprecio 359
-Inicio de la pieza separada de justiprecio 359
-Acuerdo o convenio de las partes 359
-Hoja de aprecio 359
-Jurado Territorial de Expropiación Forzosa 359
-Pago del justiprecio 359
-Intereses de demora 359

-Impugnación del expediente expropiatorio y del acuerdo del Jurado Territorial 359
7º Retasación 359
8º Supuestos expropiatorios 359

Capítulo 3. Especialidades autonómicas. 360

Legislación autonómica en las expropiaciones en el sistema de compensación. 360
Andalucía 363
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía 363

1. Características del sistema de actuación por expropiación 363

2. Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo 363

3. Procedimientos a seguir para la expropiación forzosa por razón de urbanismo 364

4. Aprobación y efectos de la tasación conjunta 365

5. Relación de personas propietarias y descripción de bienes y derechos 365

6. Justiprecio y pago en especie, órgano competente para su fijación y bonificación por avenencia 366

7. Liberación de la expropiación 366

8. Derecho de reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo 367

9. Los beneficiarios de la expropiación forzosa por razón de urbanismo 367
Aragón 368
Asturias 375
Baleares 377

TALLER DE TRABAJO 378

La expropiación urbanística en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. 378

1. Sistema de expropiación por unidades de actuación completas 378

2. Expropiación para patrimonio del suelo con fin social. 378

3. Procedimiento expropiatorio. 379

4. Concesión discrecional por la administración de la liberación de la expropiación. 379

5. Expropiaciones urbanísticas. 380
a. Supuestos de expropiación forzosa de urbanismo. 380
b. Procedimientos que se seguirán para la expropiación forzosa 382
c. Aprobación y efectos de la tasación conjunta 383
d. Procedimiento de tasación individual 384
e. Ocupación y adquisición de las fincas e inscripción en el Registro de la Propiedad 384
f. Pago del justiprecio y valoración de bienes y derechos expropiados en actuaciones de transformación urbanística de promoción pública 385
g. La reversión de terrenos expropiados 385

TALLER DE TRABAJO 386

Expropiación urbanística en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca 386
Efectos del sistema de expropiación sobre los bienes de dominio público 386
Administración expropiante y formas de gestión del sistema de expropiación 386
Gestión del sistema de expropiación por concesión administrativa 387
Requisitos de las solicitudes en el procedimiento para la liberación de bienes 388
Expropiación forzosa en razón de urbanismo 389
Supuestos de expropiación en razón de urbanismo 389
Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación 389

Formulación y contenido del proyecto de tasación conjunta 390
Tramitación del procedimiento de tasación conjunta 391
Procedimiento de tasación individual 391
Canarias 393

TALLER DE TRABAJO 394

Sistema de expropiación (ejecución pública) en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. 394

1. Sistema de ejecución por expropiación. 394

2. Expropiación forzosa por razones urbanísticas. 394

3. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos. 395

4. Bienes de dominio público 395

5. Forma de gestión del sistema 396

6. Justiprecio 396

7. Liberación de la expropiación 396

8. Procedimiento 397
a. Ocupación: requisitos en caso de urgencia 397
b. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio 398
c. Mutuo acuerdo 398
d. Inactividad administrativa en la expropiación 398

TALLER DE TRABAJO 400

El sistema de expropiación en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. 400

1. El sistema de expropiación como sistema de ejecución pública. 400

2. Transformación registral de las fincas expropiadas 401

3. Justiprecio 401

4. Liberación de la expropiación 402

5. Procedimientos aplicables en el sistema de expropiación. 402
a. Expropiación individualizada 402
b. Tasación conjunta 403
Cantabria 406
Ley 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria 406

1. Expropiación forzosa. 406

2. Características del sistema de expropiación. 407

3. Liberación de expropiaciones. 408

4. Formas de gestión si la expropiación es el sistema de actuación. 408

5. Justiprecio. 408

6. Procedimiento de tasación conjunta. 409

7. Aprobación y efectos de la tasación conjunta. 410
Castilla La Mancha 410
Castilla León 411
Cataluña 413

TALLER DE TRABAJO 414

Expropiaciones urbanísticas en Cataluña. 414
Decreto Legislativo de la Comunidad Autónoma de Cataluña 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo. 414

Legitimación de las expropiaciones por razones urbanísticas. 414
Supuestos legitimadores de las expropiaciones por razones urbanísticas 415

Liberación de determinados bienes de las expropiaciones por razones urbanísticas 416
Tramitación de la expropiación forzosa en actuaciones urbanísticas aisladas 417
Procedimiento de tasación conjunta 417
Iniciación de un expediente expropiatorio por ministerio de la ley 418
Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo 419
Expropiación forzosa por razones urbanísticas 419
Supuestos de expropiación por razón de urbanismo 419
Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación 420
Procedimientos de expropiación 421
Procedimiento de tasación conjunta 421
Expropiación urbanística en procedimientos individualizados 422
Gestión de la expropiación por personas concesionarias 423
Liberación de expropiaciones 424
Expropiación derivada de la ocupación directa 425

TALLER DE TRABAJO 426

Modificaciones de expropiaciones urbanísticas en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, derivadas del Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas de refuerzo urgentes para mejorar el acceso a la vivienda. 426
Expropiaciones forzosas por razón de vivienda pública. 426
Extremadura 428

TALLER DE TRABAJO 429

Expropiación forzosa en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura 429

1. Expropiaciones urbanísticas en Extremadura. 429

2. Requisitos. 430

3. Efectos de la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación. 430

4. Actuaciones aisladas de expropiación 430
Galicia 432

TALLER DE TRABAJO 441

Convenios urbanísticos de expropiación en Galicia. 441

TALLER DE TRABAJO 443

Expropiaciones forzosas por ruina urbanística en Galicia. Ley 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia 443

1. Expropiaciones forzosas por ruina urbanística en Galicia. 443
Expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación 444
Expropiación en materia de accesibilidad 444
Régimen de venta o sustitución forzosas 444
Procedimiento de venta o sustitución forzosas 445
Venta forzosa 445
Obligaciones de la persona adquirente 445
Sustitución forzosa 446
Obligaciones de la persona adjudicataria de la sustitución forzosa 446

2. Canon de inmuebles en estado de abandono. 446
Creación, naturaleza y objeto del canon de inmuebles declarados en estado de abandono 446
Finalidad del canon 446
Ámbito de aplicación 447
Afectación de la recaudación 447

Normativa de aplicación 447
Inmueble declarado en estado de abandono 447
Censo de inmuebles declarados en estado de abandono 448
Madrid 450

TALLER DE TRABAJO 452

Esquemas del procedimiento de expropiación urbanística en Madrid. 452
Murcia 479
Navarra 481

TALLER DE TRABAJO 483

Expropiaciones urbanísticas en Navarra. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. 483

1. Valoraciones y expropiaciones. 483

2. Prohibición de construcciones en terrenos a expropiar. 484

3. Reversión de la expropiación 485

4. Determinación y pago del justiprecio. 485
a. El Jurado de Expropiación de Navarra 485
b. El procedimiento expropiatorio 486
c. Procedimiento previo a la expropiación por incumplimiento de deberes urbanísticos. 487

5. Sistema de expropiación. 487
País Vasco 489

TALLER DE TRABAJO 490

El sistema de expropiación en el País Vasco. 490

1. Supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos 491

2. Procedimiento expropiatorio 492

3. Procedimiento de tasación conjunta contenido del proyecto de expropiación 492

4. Expropiación de los bienes de dominio y uso o servicio público. Constitución de servidumbres 493

5. Destino de los bienes y derechos expropiados. 493

6. Expropiación por incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas. 494

7. Plazo de la expropiación. 494
La Rioja 496
C. Valenciana 497

1. Progamas de actuación para expropiaciones. 497

2. Expropiaciones y ocupación directa 497

3. Derecho a la expropiación rogada. 498

4. Expropiación individualizada o conjunta. 498

5. Procedimiento de tasación conjunta. 499

TALLER DE TRABAJO 500

Especialidades autonómicas en expropiaciones urbanísticas. 500

1. Elección del sistema de actuación. 500
a. Elección del sistema 502
b. Garantías 502

2. Justiprecio 503

3. Procedimiento 504
4. La expropiación en el caso de terrenos dotacionales. 505
5. Expropiaciones por incumplimientos del propietario respecto a las obligaciones de urbanización. 508
TALLER DE TRABAJO 510
El sistema competencial en materia de expropiaciones. 510
TALLER DE TRABAJO 520
Singularidades autonómicas en el procedimiento de expropiación. 520
1. La preferencia del régimen legal estatal y autonómico. 520
2. La legitimación de las expropiaciones. 521
3. El objeto de la expropiación. 522
4. El procedimiento expropiatorio. 524
5. La determinación del justiprecio. 524
6. El pago de la indemnización expropiatoria. 526
7. La ocupación y la inscripción registral. 528
8. Especialidades urbanísticas. 529
a. El procedimiento de tasación conjunta. 529
b. Inicio del expediente de justiprecio a solicitud del interesado y por ministerio de la ley. 531
c. Liberación de la expropiación. 532
d. Ocupación directa de suelos afectados por el planeamiento. 533
TALLER DE TRABAJO. 534
El posible ahorro vía expropiaciones para las Juntas de Compensación y el Agente Urbanizador. 534
1. Los temores a abusos en las valoraciones por juntas de compensación y agente urbanizador. El trámite parlamentario. 534
2. Las expropiaciones en el sistema de compensación. 536
Andalucía 538
Aragón 539
Asturias 546
Baleares 547
Canarias 548
Cantabria 549
Castilla la Mancha 550
Cataluña 560
Extremadura 561
Galicia 562
Madrid 571
Murcia 572
Navarra 573
3. Las expropiaciones a favor del Agente Urbanizador. 574
Andalucía. 575
Castilla la Mancha 575
Castilla y León. 577
Extremadura 578
Galicia. 579
Murcia. 591
Navarra. 592
C. Valenciana 593

C. Valenciana 593
1. Progamas de actuación para expropiaciones. 593
2. Expropiaciones y ocupación directa 593
3. Derecho a la expropiación rogada. 594
4. Expropiación individualizada o conjunta. 594
5. Procedimiento de tasación conjunta. 595
PARTE SEGUNDA. 596
Expropiaciones urbanísticas y Registro de la Propiedad 596
Capítulo 4. Expropiaciones urbanísticas y Registro de la Propiedad. 596
1. La expropiación forzosa, un acto inscribible en el Registro de la Propiedad. 596
2. Inicio del procedimiento. 597
3. Efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad. 598
4. Procedimiento de tasación conjunta. 599
5. Título inscribible. 599
6. Especialidades del Derecho de reversión. 603
7. Datos registrales contradictorios. 604
8. Cesiones de terrenos. 605
PARTE TERCERA. 610
Aspectos fiscales. 610
Capítulo 5. Repercusiones tributarias para las entidades expropiadas de la percepción del justiprecio. 610
1. Introducción. 610
2. La exención tributaria del justiprecio. 611
3. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana 612
4. Impuesto sobre Sociedades 615
5. El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). 617
TALLER DE TRABAJO. 619
Tributación de la correspondiente plusvalía por expropiación a efectos del IRPF o del impuesto sobre sociedades 619
TALLER DE TRABAJO. 621
Expropiación y plusvalía en renta. 621
Capítulo 6. El IVA y la expropiación forzosa. 623
1. Inclusión de la expropiación forzosa entre los supuestos de entrega de bienes sujetos al IVA. 623
2. Sujeto pasivo del Impuesto. 629
3. La inclusión del IVA en el justiprecio por el jurado de expropiación. 630
4. Momento en que el sujeto pasivo puede reclamar a la Administración expropiante el Impuesto. 634
5. El problema de la vigencia del articulo 49 LEF. 634

TALLER DE TRABAJO. 636

Expropiación a propietarios no adheridos a la junta de Compensación 636

1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados. 636

2. Impuesto sobre el Valor Añadido 638

3. Impuesto sobre Bienes Inmuebles. 638

4. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana 638

TALLER DE TRABAJO. 640

¿Cuándo no están sujetas al IVA las indemnizaciones por expropiación? 640

TALLER DE TRABAJO. 643

El justiprecio reducido por el pago de los impuestos. 643

PARTE CUARTA. 652

El derecho de reversión 652

Capítulo 7. El derecho de reversión y supuestos de retasación 652

1. Trámite parlamentario. 653

2. El derecho de reversión y las limitaciones introducidas por la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación. 654
a. Concepto. 655
b. Regulación: competencia estatal. 656
c. Efectos de la reversión. Efectos frente a terceros. 656

3. Supuestos de reversión y retasación. 657
a. Procede la reversión. 657
b. No procede la reversión. 658

4. El derecho de reversión y distinción con figuras similares. 659
a. Desistimiento de la expropiación. 659
b. Nulidad de la expropiación. 660
c. Caducidad del expediente expropiatorio. 661
d. Liberación de la expropiación. 661
e. Vía de hecho. 661

5. Requisitos del derecho de reversión: legitimación activa y pasiva. 662
a. Los sujetos de la reversión. 662
b. Transmisión del derecho de reversión. 662
c. Cotitularidad del derecho de reversión. 662

6. Procedimiento y recursos en el derecho de reversión. 662

7. Efectos de la reversión. Efectos frente a terceros. 663

8. El justiprecio de la reversión. 663
a. Valoración del justiprecio de la reversión. 663
b. Indemnización sustitutoria. 663

9. Extinción. 664
a.Caducidad por falta de ejercicio. 664
b. Caducidad por falta de pago. 664
c. La extinción voluntaria del derecho de reversión. 665

TALLER DE TRABAJO. 666

La reversión en las expropiaciones urbanísticas. 666

1. Concepto de reversión. 666

2. Regulación general del derecho de reversión. 668

3. Efectos de la reversión. 670
4. Plazos de ejercicio del derecho de reversión. 673
TALLER DE TRABAJO. 676
La reversión. El plazo. 676
TALLER DE TRABAJO. 678
Análisis de la reforma del derecho de reversión. La importancia de los plazos. 678
1. La reversión: concepto y regulación. 678
2. Requisitos subjetivos. 683
3. Requisitos temporales: plazos. 685
4. Efectos de la reversión: el pago de su precio. 688
TALLER DE TRABAJO 693
El derecho de reversión expropiatoria. 693
1. Concepto del derecho de reversión expropiatoria. 693
2. Fases del derecho de reversión. 694
3. Causas de reversión. 695
4. Cancelación del derecho de reversión. 697
TALLER DE TRABAJO. 700
El derecho de reversión y el registro de la propiedad. 700
1. La expropiación forzosa y su inscripción registral. 700
2. Título inscribible. 706
3. Obligatoriedad de la inscripción. 707
4. Extinción de arrendamientos. Cargas, gravámenes y otros derechos reales. 709
5. Derecho de reversión e inscripción registral. 711
6. La inscripción del derecho de reversión. 712
7. Prueba del derecho de reversión. 714
8. Momento en que se origina el derecho de reversión. 715
TALLER DE TRABAJO 717
El derecho de reversión que aparece en las escrituras de los PAU de Madrid. Ej.: Sanchinarro. 717
TALLER DE TRABAJO 719
La sentencia del Tribunal Supremo sobre el derecho de reversión en la Operación Chamartín. 719
CHECK-LIST 728
La reversión en el ámbito urbanístico 728
• Reversión con carácter general. 728
• Reversión en las expropiaciones destinadas a la formación o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo. 728
• Reversión en la expropiación como sistema de actuación. 728
• Reversión en las expropiaciones por incumplimiento de deberes. 728
PARTE QUINTA. 729

Esquemas de expropiación urbanística. 729

Adquisición por expropiación. Procedimientos ordinario y urgente. 729
- Tasación individual: 730
- Procedimiento ordinario. 730
- Procedimiento de urgencia (art. 52 LEF). 730
- Tasación conjunta. 730

Esquema de expropiación forzosa por razón de urbanismo. Declaración de necesidad de ocupación Procedimiento expropiatorio. 738

PARTE SEXTA. 744

Formularios de expropiación para la ejecución de ámbitos de actuación en que se prevé dicho Sistema de Gestión. 744

1. Proyecto a efectos de delimitar el ámbito territorial a expropiar a efectos de la urbanización y ejecución de la Unidad de Actuación. 744

2. Aprobación inicial del proyecto por el ayuntamiento. 746

3. Edictos y notificaciones. 748

4. Alegaciones. 750

5. Certificaciones municipales de información. 751

6. Informes técnicos y jurídicos del ayuntamiento. 752

7. Denegación del proyecto por el ayuntamiento. 754

8. Aprobación del proyecto por el ayuntamiento. 757

PARTE SÉPTIMA. 761

Formularios del procedimiento de tasación individual. 761

1. Apertura del expediente de justiprecio y concreción por fincas. 761

2. Supuestos de fijación del justiprecio con conformidad del expropiado. 763

3. Supuestos de fijación del justiprecio con disconformidad del expropiado. 765

4. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio 767
Modelo a 767
Modelo b 767

5. Descripción del bien expropiado 769

6. Descripción de un edificio expropiado 770

7. Escrito del expropiado exponiendo su valoración. 771
Modelo a 771
Modelo b 771

8. Informes técnicos municipales sobre el aprecio. 773

9. Hoja de aprecio de la administración 774
Hoja de cálculo 774
Hoja de valoración 774

10. Aceptación de la hoja de aprecio del expropiado. 776

11. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado 778

12. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. 779
Modelo a 779
Modelo b 780

13. Requerimiento para llegar al común acuerdo 782

14. Propuesta de adquisición 783

15. Diligencia de no aceptación de la propuesta 784

16. Remisión del expediente de determinación del justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación. 785

PARTE OCTAVA. 787

Formularios en caso de expropiación con tasación conjunta. 787

1. Proyecto de expropiación de tasación conjunta redactado por la Administración en el ámbito de la ejecución de la unidad de actuación. 787

Modelo a 787
I. BASES LEGALES Y DE PLANEAMIENTO. 787
II. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL A EXPROPIAR. 788
III. FIJACIÓN DE PRECIOS. CRITERIOS DE VALORACIÓN. 788
IV. HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO DE CADA FINCA. 788
V. HOJAS DE JUSTIPRECIO DE OTRAS INDEMNIZACIONES. 789
VI. PLANOS. 789
Modelo b 790
1. INTRODUCCIÓN 790
1.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL A EXPROPIAR. 790
1.2 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN: 790
2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE 791
3. BASES LEGALES 791
4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO 791
5. DOCUMENTACIÓN 792
6. PROCEDIMIENTO 792
7. HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADAS 793
8. HOJAS DE JUSTIPRECIO DE OTRAS INDEMNIZACIONES 794
Modelo c. Caso real. 794

2. Iniciación del expediente de expropiación por tasación conjunta. 804

3. Edictos y publicaciones. 805

4. Alegaciones al proyecto de expropiación de tasación conjunta. 807

5. Aprobación municipal del proyecto de expropiación de tasación conjunta. 811

6. Edictos y notificaciones. 813

7. Acuerdos definitivos del justiprecio e impugnaciones en vía provincial. 815

8. Resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación sobre el expediente de expropiación de tasación conjunta para la ejecución de la Unidad de Actuación 818

9. Acta de pago del justiprecio y requerimientos para su otorgamiento. 821

10. Requerimientos del acta de pago del justiprecio. 823

Modelo a. 823
Modelo b. 823

PARTE NOVENA 825

Formularios de pago del precio. 825

1. Acta de consignación del justiprecio y incomparecencia del expropiado. 825

2. Propuesta de pago del justiprecio mediante entrega de parcelas. 828

3. Escritos en caso de acuerdos con la autoridad expropiante. 829

4. Intervención del jurado provincial de expropiación a solicitud del expropiado. 834

PARTE DÉCIMA 839

Formularios de ocupación y registro de finca expropiada. 839

1. Acta de ocupación de la finca 839

2. Inscripción en el Registro de la propiedad. 842
PARTE UNDÉCIMA. 843
Formularios de expropiación mediante el procedimiento de urgencia. 843
1. Solicitud de urgencia por el ayuntamiento. 843
2. Elevación de la declaración de urgencia de la ocupación a la Comunidad Autónoma. 845
3. Edictos y notificaciones de la expropiación por declaración de urgencia. 847
4. Actas de ocupación, consignación y hojas de depósito. 849
PARTE DUODÉCIMA 856
Formularios casos reales. Texto completo. 856
1. Acta previa a la ocupación 856
2. Acta de ocupación. 858
3. Solicitud de caducidad del expediente expropiatorio 860
4. Solicitud de reversión. 862
5. Solicitud de pago del justiprecio 864
6. Solicitud de intereses. 866
7. Requerimiento para la formulación de hoja de aprecio. 870
8. Hoja de aprecio del expropiado 871
9. Informe pericial. 875
10. Hoja de aprecio del beneficiario. 878
11. Alegaciones del expropiado. 879
12. Acuerdo del Jurado de Expropiación (a falta de convenio expropiatorio). 882
13. Convenio expropiatorio (si existe convenio no habrá la resolución del Jurado). 884
14. Remisión de la hoja de aprecio al Jurado de Expropiación. 887
PARTE DÉCIMO TERCERA. 888
Formularios en caso de liberación de expropiaciones. 888
1. Expediente a instancia del propietario: 890
2. Acuerdo del Ayuntamiento expropiante 892
3. Aceptación por el propietario que resulta liberado de condiciones 894
4. Liberación de la expropiación. Acuerdo definitivo 895
PARTE DÉCIMO CUARTA. 897
Convenios expropiatorios. 897
1. Modelo de convenio expropiatorio. 897
2. Convenio expropiatorio por obra pública (autopistas). 900
PARTE DÉCIMO QUINTA 902
Formularios registrales de expropiaciones urbanísticas. 902
Solicitud de certificación de finca a expropiar. 903
Solicitud de inscripción individualizada de las fincas expropiadas. 903

Solicitud de inscripción conjunta de fincas expropiadas. 903

Escrito de alegaciones a los criterios de valoración en el procedimiento expropiatorio de tasación conjunta. 904

Escrito solicitando se haga constar en el Registro de la Propiedad el derecho preferente de reversión. 905

PARTE DÉCIMO SEXTA 905

Formularios de reversión tras expropiaciones urbanísticas. 905

Comunicación al titular del derecho de reversión de la cantidad a devolver por la recuperación del bien expropiado. 905

Solicitud de toma de posesión del bien o derecho revertido. 906

ANEXO 1 907

Jurisprudencia determinación del justiprecio en caso de expropiación forzosa. 907

Necesidad de razonar la concreta aplicación de la misma. 907
Desistimiento de la expropiación por parte de la Administración. 907
Cualificación inidónea del perito. 907
Impugnación falta de motivación. 907
Vinculación de la hoja de aprecio. 907
Improcedencia en suelos urbanizables pendientes de un desarrollo por un programa de actuación urbanística. 907
Determinación del justiprecio. 907
Valor real de los bienes expropiados y clasificación de suelo 907
Articulo 43 y valoración de derechos reales sobre inmuebles 907
Aplicación específica del art 24 de la Ley 6/98 con exclusión del art 36 LEF 907
Procedimiento de tasación conjunta. 907
Fecha de valoración. 907
Procedimiento de urgencia. 907
Retraso imputable a la Administración en iniciar el expediente de justiprecio. 907
Notificación al expropiado. 907
Valor que tengan los bienes al tiempo de inicio del expediente de justiprecio. 907
Fecha de valoración en expropiación por ministerio de la ley. 907
Fecha de valoración Necesidad de acreditar la existencia de negociaciones. 907
Valoración de acuerdo con la clasificación del suelo. 907
Modificación de la clasificación del suelo por cambio de planeamiento. 907
Valoración del suelo de acuerdo con el instrumento planificador vigente en el momento de iniciación del expediente de justiprecio. 907
Valoración como suelo urbano. 908
Valoración como suelo urbano no consolidado. 908
Suelo urbanizable, delimitado y no delimitado. 908
Valoración del suelo no urbanizable. 908
Expectativas urbanísticas. 908
Patrimonio municipal del suelo. 908
Método de valoración. 908
Valor unitario y Ponencias catastrales. 908
Ponencia de valores y art 145 del Reglamento de Gestión Urbanística. 908
Ponencia de valores y modificación posterior del planeamiento. 908
Aprovechamiento del entorno. 908
Aprovechamiento asignado por el planeamiento. 908
Aprovechamiento lucrativo y aprovechamiento urbanístico. 908
Exclusión de usos no susceptibles de apropiación privada. 908
Aprovechamiento consolidado. 908
Procesos de reurbanización. 908
Valoración de documentos públicos y escrituras de compraventa. 908
Valoración del suelo rústico acudiendo a la experiencia de la Sala. 908
Valoración fincas que se dicen idénticas. 908
Aplicación por analogía de los valores pagados en otra expropiación. 908

¿QUÉ APRENDERÁ?

- **Conocer la tramitación del procedimiento de expropiación forzosa.**
- **Analizar el sistema de valoraciones de las expropiaciones.**
- **Conocer los mecanismos de fijación del justiprecio.**
- **Analizar el marco legal del derecho de reversión.**
- **El procedimiento expropiatorio.**
- **El expediente de determinación del justiprecio.**
- **Régimen jurídico de los jurados de expropiación.**
- **Criterios de valoración.**
- **Tratamiento fiscal del justiprecio.**
- **Protección jurídica del expropiado.**
- **El derecho de revisión.**
- **Las expropiaciones urbanísticas. El procedimiento de tasación conjunta.**
- **Expropiaciones por razón del urbanismo.**
- **Procedimiento de expropiación urbanística.**
- **Fijación temporal para fijar la valoración del justiprecio en las expropiaciones.**
- **La retasación expropiatoria.**

- **Derecho a una nueva valoración de la finca en caso de modificación del planeamiento urbanístico con posterioridad a una expropiación.**
- **Recurrir el justiprecio.**
- **Retraso en el pago del justiprecio expropiatorio.**
- **Pago o falta de pago del justiprecio.**
- **Las expropiaciones por el procedimiento de urgencia.**
- **Legislación autonómica en las expropiaciones urbanísticas en el sistema de compensación.**
- **Expropiaciones urbanísticas y Registro de la Propiedad.**
- **Repercusiones tributarias para las entidades expropiadas de la percepción del justiprecio.**
- **Expropiación a propietarios no adheridos a la junta de Compensación.**
- **El derecho de reversión y supuestos de retasación.**

Introducción

La expropiación urbanística está prevista para cumplir con los Planes urbanísticos y está regulada por el derecho estatal y el autonómico.

La "expropiación como sistema de actuación" se refiere a que la administración asume la titularidad de todos los terrenos ubicados en el ámbito de ejecución. Desde ese momento tiene que transformar el suelo mediante unos sistemas de gestión. El más común es la concesión de obra urbanizadora.

La expropiación para obtención de terrenos dotacionales, principalmente para obtención de sistemas generales. Igualmente, la expropiación será el mecanismo seguido para la obtención de terrenos afectos a una dotación pública local cuando esté excluida de ámbito de ejecución y no exista otro mecanismo alternativo en la legislación autonómica (ej.: ocupación directa).

La expropiación para obtención de terrenos no dotacionales con fines de interés general suele estar destinada a la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, a obtención de terrenos afectos desde el planeamiento a la construcción de viviendas de protección pública o a la obtención de terrenos asignados a otros usos declarados expresamente de interés social.

La expropiación sancionatoria o por incumplimiento de la función social de la propiedad (ej. Deberes de urbanización y edificación). Las legislaciones autonómicas regulan supuestos de incumplimiento de los plazos fijados para urbanizar y/o edificar y también de parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable o asimilado, a modo de sanción adicional, junto a la multa pertinente derivada del previo procedimiento sancionador.

La reversión del bien expropiado (por incumplimiento de la actuación que justificaba la expropiación) tiene un régimen diferenciado en cada Comunidad Autónoma.

Pero el problema principal es saber cuánto cobra el expropiado.

Cuando reciba la "Hoja de Aprecio" tiene que saber que este es el precio que la Administración está dispuesto a pagar por la enajenación forzosa del inmueble.

De partida, todo se considera suelo rústico, incluso si tuviera la clasificación de Urbano, si el propietario no ha invertido recursos para transformarlo en suelo urbano.

Salvo que se trate de suelo urbano consolidado, se valora (a efectos expropiatorios) no tanto por el aprovechamiento que un Plan otorga sino como valor inicial (como suelo rústico) en función de la capitalización de las rentas.

Lo normal es quejarse. En la oposición a la "Hoja de Aprecio" es muy conveniente la formulación de una pericial por el expropiado.

El Tribunal Supremo tiene declarado que "la valoración ofrecida por la Administración expropiante no goza de ninguna presunción de validez y acierto. No deja de ser la oferta de una de las partes, a diferencia del acuerdo del Jurado, que recoge la tasación llevada a cabo por un órgano especializado".

En todos los casos se abonará al expropiado un 5% del justiprecio en concepto de "premio de afección" por la mera participación pasiva en el procedimiento expropiatorio.

Cuando quien expropia lo hace sin título habilitante, o sin respetar las normas y al margen del proceso, se puede solicitar, adicionalmente, una indemnización del 25% del justiprecio.

Estos conceptos y los procedimientos los encontrará explicados con claridad en la guía práctica inmoley.com de expropiaciones urbanísticas. Una obra práctica y fácil de entender, lo que se agradece en un tema tan farragoso.

PARTE PRIMERA.

Expropiaciones por razón del urbanismo

Capítulo 1. La Ley de Expropiación Forzosa.