



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS Y DERECHO DE REVERSIÓN**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>22</b>
<b>Introducción</b>	<b>24</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>26</b>
<b>Expropiaciones por razón del urbanismo</b>	<b>26</b>
<b>Capítulo 1. La Ley de Expropiación Forzosa.</b>	<b>26</b>
<p>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.</p>	
<b>1. La Ley de Expropiación Forzosa.</b>	<b>27</b>
<b>2. Conceptos generales de expropiaciones</b>	<b>35</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>42</b>
<p><b>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.</b></p>	
<b>1. Composición del Jurado Provincial de Expropiación.</b>	<b>42</b>
<b>2. Plazo para pedir la retasación.</b>	<b>43</b>
<b>3. Nulidad del expediente expropiatorio.</b>	<b>43</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>44</b>
<p><b>Fases de tramitación del procedimiento de expropiación.</b></p>	
<b>1. Fase de inicio</b>	<b>44</b>
Periodo de información pública	44
Levantamiento de actas previas a la ocupación	44
Abono, Consignación. Depósito previo.	45
Levantamiento de acta de ocupación	45
<b>2. Pago del Justiprecio</b>	<b>45</b>
<b>3. Inscripción en el Registro de la Propiedad y Regularización catastral</b>	<b>46</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>47</b>
<p><b>Garantías de los expropiados.</b></p>	
<b>1. Retasación</b>	<b>47</b>
<b>2. Reversión</b>	<b>47</b>
<b>3. Pago de intereses</b>	<b>47</b>
<b>CHECK-LIST</b>	<b>49</b>
<b>1. ¿Qué es una expropiación forzosa?</b>	<b>49</b>
<b>2. ¿Qué es una Hoja de Aprecio del el expediente expropiatorio?</b>	<b>51</b>



¿Qué es una Hoja de Aprecio? _____	51
Qué debe hacer el propietario que recibe dicha carta? _____	51
<b>3. Fijación temporal para fijar la valoración del justiprecio en las expropiaciones. ___</b>	<b>52</b>
<b>4. Fijación y determinación de intereses de demora en la fijación del justiprecio y en el pago. Forma de computarlos _____</b>	<b>53</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>57</b>
La retasación expropiatoria. _____	57
1. El derecho de retasación. _____	57
2. Requisitos de la retasación expropiatoria. _____	58
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>60</b>
Recurrir el justiprecio. _____	60
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>62</b>
Retraso en el pago del justiprecio expropiatorio. _____	62
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>64</b>
Pago o falta de pago del justiprecio. _____	64
1. Tiempo e importe del pago _____	64
¿Qué sucede cuando el expropiado o el beneficiario, o ambos, recurren? _____	64
2. Intereses _____	64
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>66</b>
Las expropiaciones por el procedimiento de urgencia. _____	66
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>69</b>
La expropiación forzosa urgente. _____	69
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. _____	69
2. Fases de la actuación expropiatoria urgente. _____	70
3. Excepcionalidad de la urgencia y su ejecución. _____	70
4. Motivación de la expropiación urgente. _____	70
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>71</b>
Expropiación por el procedimiento de tasación conjunta. _____	71
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>73</b>
Esquemas. El Procedimiento expropiatorio y determinación del justiprecio. _____	73
Procedimiento de expropiación _____	73
Determinación del justiprecio por tasación individualizada _____	74
Determinación del justiprecio por tasación conjunta. _____	75
Pago del justiprecio e inscripción de la expropiación. _____	76
Requisitos del título inscribible para la inscripción individualizada _____	77
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>79</b>
1. Precauciones del propietario expropiado. _____	79
Expropiación de suelo _____	79
Expropiación de edificios o instalaciones _____	79



Expropiación de terrenos con negocios _____	79
Expropiación de bienes y derechos _____	79
<b>2. Reclamación de mayor Justiprecio _____</b>	<b>79</b>
Hoja de aprecio del expropiado _____	79
Conceptos objeto de reclamación _____	79
Estrategia procesal y probatoria _____	79
Especialistas en expropiación forzosa _____	79
Amplia experiencia en expropiaciones _____	79
<b>3. Vigilancia del expediente de expropiación _____</b>	<b>79</b>
Toma de posesión _____	79
Justiprecio de la expropiación _____	79
Jurado de Expropiación _____	79
Contencioso-administrativo sobre justiprecio _____	79
Intereses de demora _____	79
Retasación _____	79
Ocupación temporal _____	80
Reversión _____	80
<b>Capítulo 2. Expropiaciones urbanísticas _____</b>	<b>81</b>
<b>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 _____</b>	<b>81</b>
<b>Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial _____</b>	<b>81</b>
<b>Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística. _____</b>	<b>81</b>
<b>Justiprecio _____</b>	<b>82</b>
<b>Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad. _____</b>	<b>83</b>
<b>Adquisición libre de cargas. _____</b>	<b>84</b>
<b>Modalidades de gestión de la expropiación. _____</b>	<b>84</b>
<b>Supuestos de reversión y de retasación. _____</b>	<b>85</b>
<b>Supuestos indemnizatorios _____</b>	<b>86</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>88</b>
<b>La expropiación forzosa por razón de urbanismo. _____</b>	<b>88</b>
<b>1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo. _____</b>	<b>88</b>
a. Justiprecio. _____	89
b. Procedimiento de expropiación urbanística. _____	90
<b>2. La expropiación urbanística. _____</b>	<b>91</b>
<b>3. Clases de procedimientos expropiatorios. _____</b>	<b>91</b>
<b>4. Procedimiento de expropiación por tasación conjunta. _____</b>	<b>92</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>95</b>
<b>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. _____</b>	<b>95</b>
<b>1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística. _____</b>	<b>95</b>
<b>2. Sujetos de la expropiación. _____</b>	<b>97</b>
<b>3. Justiprecio. _____</b>	<b>98</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>100</b>
<b>La expropiación como sistema de actuación urbanística. _____</b>	<b>100</b>



1. Más que una actuación urbanística es un modo de obtener la titularidad pública.	100
3. Régimen jurídico de la expropiación urbanística.	102
4. Aplicación del sistema de expropiación urbanística.	103
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>106</b>
Sujetos de la expropiación urbanística.	106
1. Administración expropiante	106
2. Expropiado.	107
3. Beneficiario.	107
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>108</b>
Procedimiento de expropiación forzosa	108
1. Declaraciones de utilidad pública y la necesidad de ocupación.	108
2. Determinación del justiprecio.	109
3. Pago del justiprecio.	109
4. Ocupación e inscripción registral.	110
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>111</b>
Reversión y retasación de los bienes expropiados.	111
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>113</b>
El acta de ocupación del bien inmueble expropiado y pago con consignación del justiprecio.	113
La ocupación	113
El pago	114
La consignación	115
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>116</b>
Derecho a una nueva valoración de la finca en caso de modificación del planeamiento urbanístico con posterioridad a una expropiación.	116
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>118</b>
El concepto de ámbito espacial homogéneo y los parámetros para valorar una finca expropiada Valoración del suelo urbano no edificado sin aprovechamiento lucrativo.	118
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>121</b>
Expropiación de suelo urbano calificado de dotacional público.	121
1. Obligación de expropiar por los ayuntamientos.	121
2. Expropiación a instancia del propietario.	122
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>123</b>
La revocación de la licencia de edificación rebaja el justiprecio del terreno expropiado.	123
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>125</b>
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.	125
1. Gastos del traslado de las instalaciones, maquinaria y mobiliario de la empresa titular de la actividad económica.	126



2. Elementos no trasladables. _____	126
3. Gastos de acondicionamiento del nuevo local. _____	127
4. Pérdida de beneficios durante el traslado. _____	127
5. Indemnizaciones laborales. _____	127
6. Incremento de gastos de transporte de mercancías. _____	127
7. Pérdida de clientela. _____	127
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>129</b>
<b>Caso práctico real de gestión por expropiación unidad de actuación. Proyecto de expropiación por tasación conjunta _____</b>	<b>129</b>
1. Procedimiento de gestión por expropiación. _____	130
2. Antecedentes _____	130
3. Bases legales y justificación de la actuación. _____	130
4. Contenido del proyecto de expropiación. _____	130
Memoria. _____	130
Planos. _____	130
Relación de bienes y derechos a expropiar. _____	130
Criterios de valoración _____	130
Hojas de aprecio _____	130
Cedulas urbanísticas _____	130
4. Descripción de la unidad de expropiación. _____	130
5. Descripción de los terrenos en su situación actual. _____	130
6. Descripción del planeamiento que se ejecuta. _____	130
7. Determinaciones relativas al desarrollo y gestión. _____	130
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>137</b>
<b>REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO _____</b>	<b>137</b>
<b>Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. _____</b>	<b>137</b>
• 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 _____	137
<b>FIJAR UN JUSTIPRECIO _____</b>	<b>141</b>
CAPITALIZACIÓN _____	141
RENTA REAL _____	141
RENTA POTENCIAL _____	141
LOCALIZACIÓN _____	142
SOSTENIBILIDAD _____	142
SUELO URBANIZADO _____	142
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>171</b>
<b>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. _____</b>	<b>171</b>
1. El suelo urbanizable. _____	171
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 \_\_\_\_\_ 172

- 3. Valoración del suelo urbanizable sectorizado o equivalente.** \_\_\_\_\_ 173
- 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. 173
  - b. Ley catastral para valoración a efectos fiscales para determinar la base liquidable de Impuesto de bienes inmuebles (IBI). \_\_\_\_\_ 173
  - c. Los suelos urbanizables sectorizados o incluidos en ámbitos delimitados son a efectos catastrales, suelos de naturaleza urbana. \_\_\_\_\_ 174
  - d. Valoración en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003 (ECO) \_\_\_\_\_ 175
  - e. Valoración en el régimen jurídico del texto refundido de la Ley de Suelo. \_\_\_\_\_ 177

**TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 199**

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. \_\_\_\_\_ 199

**TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 302**

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. \_\_\_\_\_ 302

**TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 311**

Valoraciones de suelo rural en casos de expropiaciones. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural. \_\_\_\_\_ 311

**TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 314**

Los principios de la tasación inmobiliaria. \_\_\_\_\_ 314

- 1. Principio de prudencia. \_\_\_\_\_ 314
- 2. Principio de máxima utilidad. \_\_\_\_\_ 314
- 3. Principio de adición. \_\_\_\_\_ 315
- 4. Principio del mínimo error. \_\_\_\_\_ 315
- 5. Principio de objetividad. \_\_\_\_\_ 315
- 6. Principio de equivalencia o equidad financiera. \_\_\_\_\_ 315
- 7. Principio de equivalencia funcional. \_\_\_\_\_ 316
- 8. Principio de variación. \_\_\_\_\_ 316
- 9. Principio de coherencia. \_\_\_\_\_ 316
- 10. Principio de importancia relativa. \_\_\_\_\_ 316
- 11. Principio de transparencia. \_\_\_\_\_ 316
- 12. Principio de finalidad. \_\_\_\_\_ 317

**TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 318**

Métodos de la tasación inmobiliaria. \_\_\_\_\_ 318

- 1. Método de comparación \_\_\_\_\_ 318
  - Estudio de mercado de inmuebles comparables. Estratificación de la muestra. \_\_\_\_\_ 319
  - Elección de la muestra significativa. Eliminación y homogeneización de la muestra resultante. 319
  - Cálculo del valor tipo medio y desviación típica de la muestra obtenida. \_\_\_\_\_ 320
  - Intervalo de aceptación. Valor mínimo y máximo. \_\_\_\_\_ 320
  - Coefficientes correctores. \_\_\_\_\_ 320



Método analítico por coeficiente corrector. _____	320
Método analítico por corrección de valor. _____	320
Método sintético de corrección del valor tipo. _____	320
Determinación del valor de mercado. _____	321
Conciliación con otros valores. _____	321
<b>2. Método del coste de reposición. _____</b>	<b>321</b>
<b>3 Método de capitalización de rentas. _____</b>	<b>322</b>
Valor de capitalización (VC) de un inmueble. _____	322
Valor en renta (VC). _____	322
<b>4 Método residual. _____</b>	<b>323</b>
Valor Actual Neto (VAN) y el Cash Flow _____	323
Método residual sintético _____	323
Método residual analítico. _____	323
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>325</b>
Caso real de expropiaciones urbanísticas para ampliación de calzada municipal. ____	325
<b>MEMORIA _____</b>	<b>325</b>
<b>Afecciones _____</b>	<b>328</b>
<b>1. Expropiación _____</b>	<b>328</b>
<b>2. Imposición de servidumbres _____</b>	<b>329</b>
LÍNEAS ELÉCTRICAS DE MT _____	330
Telefonía, fibra óptica y alumbrado _____	330
Abastecimiento, saneamiento y riego _____	330
Oleoducto _____	330
Planos parcelarios _____	330
<b>Criterios de peritación y valoración de los bienes y derechos afectados _____</b>	<b>331</b>
<b>Metodología _____</b>	<b>331</b>
<b>A. VALORACIÓN DEL SUELO _____</b>	<b>332</b>
<b>B. VALORACIÓN DEL VUELO E INSTALACIONES AFECTADAS _____</b>	<b>335</b>
<b>C. VALORACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES _____</b>	<b>336</b>
<b>D. VALORACIÓN DE LAS OCUPACIONES TEMPORALES _____</b>	<b>337</b>
<b>Precios unitarios _____</b>	<b>337</b>
<b>Determinación de los bienes y derechos afectados _____</b>	<b>338</b>
<b>Relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados por municipios _____</b>	<b>338</b>
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>356</b>
<b>1. Expropiación urbanística y supuestos indemnizatorios _____</b>	<b>356</b>
Legislación aplicable y reparto competencial _____	356
Las expropiaciones por razón de urbanismo: supuestos de la expropiación urbanística ____	356
• Concepto de expropiación urbanística _____	356
• Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo _____	356
– Una especial atención a la expropiación como sistema de actuación _____	356
– La gestión indirecta mediante concesionario _____	356
El procedimiento expropiatorio _____	356
• La tasación conjunta _____	356
• El procedimiento individualizado _____	356
El justiprecio expropiatorio _____	356
• Los criterios _____	356
• La forma de materializar el pago _____	356





• Normas de valoración del suelo	356
- Valoración del suelo no urbanizable	356
- Valoración del suelo urbanizable y urbano	356
- Valoración de obras y otros bienes y derechos	356
Análisis de expedientes expropiatorios	356
• Los supuestos indemnizatorios	357
- Las indemnizaciones por alteración del planeamiento, con licencia urbanística ya concedida y sin licencia	357
- La cláusula residual de indemnización	357
- La indemnización por limitaciones o vinculaciones singulares	357
- Las indemnizaciones relacionadas con las licencias urbanísticas	357
<b>2. Clases de expropiaciones urbanísticas.</b>	<b>357</b>
a. Ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación	357
Proyectos de Singular Interés o Proyectos de Interés Regional	357
Proyectos de Interés Público o de Interés Social	357
Sectorios destinados a vivienda protegida	357
Desarrollos urbanísticos	357
Expropiaciones urbanísticas para sistemas generales o dotaciones públicas que no sean de cesión obligatoria o cuya ejecución resulte urgente	357
b. Expropiaciones por incumplimiento de las los deberes urbanísticos.	357
La realización de actos de parcelación, reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística.	357
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.	357
El incumplimiento, sustantivo o temporal, de los deberes y las obligaciones vinculados a la ejecución del planeamiento urbanístico.	357
El incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y, en su caso, rehabilitación de los inmuebles legalmente exigibles.	357
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.	357
<b>3. Procedimiento expropiatorio.</b>	<b>358</b>
1º Funciones de la expropiación.	358
2º Sujetos	358
-El expropiante -El beneficiario -El expropiado	358
3º Objeto de la expropiación	358
-Bienes y derechos susceptibles de expropiación	358
-Expropiación de derechos reales y de bienes con cargas o gravámenes.	358
4º Causa Expropiandi -Utilidad Pública	358
-Interés social	358
5º Ejercicio de la potestad expropiatoria.	358
-Procedimiento ordinario	358
-Procedimiento de urgencia	358
-Procedimiento de tasación conjunta	358
-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	358
6º Pieza separada de justiprecio	358
-Inicio de la pieza separada de justiprecio	358
-Acuerdo o convenio de las partes	358
-Hoja de aprecio	358
-Jurado Territorial de Expropiación Forzosa	358
-Pago del justiprecio	358
-Intereses de demora	358



-Impugnación del expediente expropiatorio y del acuerdo del Jurado Territorial	358
7º Retasación	358
8º Supuestos expropiatorios	358
<b>Capítulo 3. Especialidades autonómicas.</b>	<b>359</b>
<b>Legislación autonómica en las expropiaciones en el sistema de compensación.</b>	<b>359</b>
Andalucía	362
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>365</b>
<b>La expropiación urbanística en Andalucía.</b>	<b>365</b>
1. El sistema de actuación por expropiación.	365
2. La expropiación urbanística podrá seguirse individualmente o por el procedimiento de tasación conjunta.	367
3. La gestión pública del urbanismo.	367
4. La LOUA trata de sistemas de ejecución públicos para referirse a los sistemas de cooperación y al de expropiación	368
5. La asociación administrativa de propietarios.	370
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>372</b>
<b>El acuerdo con el propietario previo a la ocupación directa de terrenos dotacionales en el reformado artículo 141.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía y la sentencia del Tribunal Constitucional.</b>	<b>372</b>
Aragón	389
Asturias	396
Balears	398
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>399</b>
<b>La expropiación urbanística en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.</b>	<b>399</b>
1. Sistema de expropiación por unidades de actuación completas	399
2. Expropiación para patrimonio del suelo con fin social.	399
3. Procedimiento expropiatorio.	400
4. Concesión discrecional por la administración de la liberación de la expropiación.	400
5. Expropiaciones urbanísticas.	401
a. Supuestos de expropiación forzosa de urbanismo.	401
b. Procedimientos que se seguirán para la expropiación forzosa	403
c. Aprobación y efectos de la tasación conjunta	404
d. Procedimiento de tasación individual	405
e. Ocupación y adquisición de las fincas e inscripción en el Registro de la Propiedad	405
f. Pago del justiprecio y valoración de bienes y derechos expropiados en actuaciones de transformación urbanística de promoción pública	406
g. La reversión de terrenos expropiados	406
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>407</b>
<b>Expropiación forzosa por razón de urbanismo en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.</b>	<b>407</b>
<b>Expropiación forzosa por razón de urbanismo.</b>	<b>407</b>
<b>Supuestos de expropiación por razón de urbanismo.</b>	<b>407</b>
<b>Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación.</b>	<b>408</b>
Procedimientos que se tienen que seguir para la expropiación forzosa.	409
Formulación y contenido del proyecto de tasación conjunta.	409



Tramitación del procedimiento de tasación conjunta. _____	410
Efectos de la aprobación definitiva de la tasación conjunta. _____	411
Procedimiento de tasación individual. _____	411
Destino de los terrenos expropiados y supuestos de reversión. _____	412
Canarias _____	413
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>414</b>
<b>Sistema de expropiación (ejecución pública) en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. _____</b>	<b>414</b>
<b>1. Sistema de ejecución por expropiación. _____</b>	<b>414</b>
<b>2. Expropiación forzosa por razones urbanísticas. _____</b>	<b>414</b>
<b>3. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos. _____</b>	<b>415</b>
<b>4. Bienes de dominio público _____</b>	<b>415</b>
<b>5. Forma de gestión del sistema _____</b>	<b>416</b>
<b>6. Justiprecio _____</b>	<b>416</b>
<b>7. Liberación de la expropiación _____</b>	<b>416</b>
<b>8. Procedimiento _____</b>	<b>417</b>
a. Ocupación: requisitos en caso de urgencia _____	417
b. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio _____	418
c. Mutuo acuerdo _____	418
d. Inactividad administrativa en la expropiación _____	418
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>420</b>
<b>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. _____</b>	<b>420</b>
<b>1. El sistema de expropiación como sistema de ejecución pública. _____</b>	<b>420</b>
<b>2. Transformación registral de las fincas expropiadas _____</b>	<b>421</b>
<b>3. Justiprecio _____</b>	<b>421</b>
<b>4. Liberación de la expropiación _____</b>	<b>422</b>
<b>5. Procedimientos aplicables en el sistema de expropiación. _____</b>	<b>422</b>
a. Expropiación individualizada _____	422
b. Tasación conjunta _____	423
Cantabria _____	426
Castilla La Mancha _____	428
Castilla León _____	430
Cataluña _____	432
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>433</b>
<b>Expropiaciones urbanísticas en Cataluña. _____</b>	<b>433</b>
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. _____	433
Legitimación de las expropiaciones por razones urbanísticas. _____	433
Supuestos legitimadores de las expropiaciones por razones urbanísticas _____	434
<b>Liberación de determinados bienes de las expropiaciones por razones urbanísticas _____</b>	<b>435</b>
Tramitación de la expropiación forzosa en actuaciones urbanísticas aisladas _____	436
Procedimiento de tasación conjunta _____	436
Iniciación de un expediente expropiatorio por ministerio de la ley _____	437
Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo _____	438
Expropiación forzosa por razones urbanísticas _____	438
Supuestos de expropiación por razón de urbanismo _____	438



Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación	439
Procedimientos de expropiación	440
Procedimiento de tasación conjunta	440
Expropiación urbanística en procedimientos individualizados	441
Gestión de la expropiación por personas concesionarias	442
Liberación de expropiaciones	443
Expropiación derivada de la ocupación directa	444
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>445</b>
<b>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.</b>	<b>445</b>
Expropiaciones forzosas por razón de vivienda pública.	445
Extremadura	447
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>448</b>
<b>Expropiación forzosa en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura</b>	<b>448</b>
<b>1. Expropiaciones urbanísticas en Extremadura.</b>	<b>448</b>
<b>2. Requisitos.</b>	<b>449</b>
<b>3. Efectos de la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación.</b>	<b>449</b>
Galicia	450
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>459</b>
<b>Convenios urbanísticos de expropiación en Galicia.</b>	<b>459</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>461</b>
<b>Expropiaciones forzosas por ruina urbanística en Galicia. Ley 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia</b>	<b>461</b>
<b>1. Expropiaciones forzosas por ruina urbanística en Galicia.</b>	<b>461</b>
Expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación	462
Expropiación en materia de accesibilidad	462
Régimen de venta o sustitución forzosas	462
Procedimiento de venta o sustitución forzosas	463
Venta forzosa	463
Obligaciones de la persona adquirente	463
Sustitución forzosa	464
Obligaciones de la persona adjudicataria de la sustitución forzosa	464
<b>2. Canon de inmuebles en estado de abandono.</b>	<b>464</b>
Creación, naturaleza y objeto del canon de inmuebles declarados en estado de abandono	464
Finalidad del canon	464
Ámbito de aplicación	465
Afectación de la recaudación	465
Normativa de aplicación	465
Inmueble declarado en estado de abandono	465
Censo de inmuebles declarados en estado de abandono	466
Madrid	468
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>470</b>
<b>Esquemas del procedimiento de expropiación urbanística en Madrid.</b>	<b>470</b>
Murcia	497
Navarra	499
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>501</b>
<b>Expropiaciones urbanísticas en Navarra. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de</b>	



julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	501
<b>1. Valoraciones y expropiaciones.</b>	<b>501</b>
<b>2. Prohibición de construcciones en terrenos a expropiar.</b>	<b>502</b>
<b>3. Reversión de la expropiación</b>	<b>503</b>
<b>4. Determinación y pago del justiprecio.</b>	<b>503</b>
a. El Jurado de Expropiación de Navarra	503
b. El procedimiento expropiatorio	504
c. Procedimiento previo a la expropiación por incumplimiento de deberes urbanísticos.	505
<b>5. Sistema de expropiación.</b>	<b>505</b>
País Vasco	507
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>508</b>
<b>El sistema de expropiación en el País Vasco.</b>	<b>508</b>
<b>1. Supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos</b>	<b>509</b>
<b>2. Procedimiento expropiatorio</b>	<b>510</b>
<b>3. Procedimiento de tasación conjunta contenido del proyecto de expropiación</b>	<b>510</b>
<b>4. Expropiación de los bienes de dominio y uso o servicio público. Constitución de servidumbres</b>	<b>511</b>
<b>5. Destino de los bienes y derechos expropiados.</b>	<b>511</b>
<b>6. Expropiación por incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas.</b>	<b>512</b>
<b>7. Plazo de la expropiación.</b>	<b>512</b>
La Rioja	514
C. Valenciana	515
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>521</b>
<b>Especialidades autonómicas en expropiaciones urbanísticas.</b>	<b>521</b>
<b>1. Elección del sistema de actuación.</b>	<b>521</b>
a. Elección del sistema	523
b. Garantías	523
<b>2. Justiprecio</b>	<b>525</b>
<b>3. Procedimiento</b>	<b>525</b>
<b>4. La expropiación en el caso de terrenos dotacionales.</b>	<b>526</b>
<b>5. Expropiaciones por incumplimientos del propietario respecto a las obligaciones de urbanización.</b>	<b>529</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>531</b>
<b>El sistema competencial en materia de expropiaciones.</b>	<b>531</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>541</b>
<b>Singularidades autonómicas en el procedimiento de expropiación.</b>	<b>541</b>
<b>1. La preferencia del régimen legal estatal y autonómico.</b>	<b>541</b>
<b>2. La legitimación de las expropiaciones.</b>	<b>542</b>
<b>3. El objeto de la expropiación.</b>	<b>543</b>
<b>4. El procedimiento expropiatorio.</b>	<b>545</b>
<b>5. La determinación del justiprecio.</b>	<b>545</b>



<b>6. El pago de la indemnización expropiatoria.</b>	<b>547</b>
<b>7. La ocupación y la inscripción registral.</b>	<b>549</b>
<b>8. Especialidades urbanísticas.</b>	<b>550</b>
a. El procedimiento de tasación conjunta.	550
b. Inicio del expediente de justiprecio a solicitud del interesado y por ministerio de la ley.	552
c. Liberación de la expropiación.	553
d. Ocupación directa de suelos afectados por el planeamiento.	554
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>555</b>
<b>El posible ahorro vía expropiaciones para las Juntas de Compensación y el Agente Urbanizador.</b>	<b>555</b>
<b>1. Los temores a abusos en las valoraciones por juntas de compensación y agente urbanizador. El trámite parlamentario.</b>	<b>555</b>
<b>2. Las expropiaciones en el sistema de compensación.</b>	<b>557</b>
Andalucía	559
Aragón	561
Asturias	568
Balears	569
Canarias	570
Cantabria	571
Castilla la Mancha	572
Castilla León	579
Cataluña	580
Extremadura	581
Galicia	582
Madrid	591
Murcia	592
Navarra	593
<b>3. Las expropiaciones a favor del Agente Urbanizador.</b>	<b>594</b>
Andalucía.	595
Castilla la Mancha	598
Castilla y León.	605
Extremadura	606
Galicia.	607
Murcia.	619
Navarra.	620
C. Valenciana	621
C. Valenciana	621
<b>PARTE SEGUNDA.</b>	<b>627</b>
<b>Expropiaciones urbanísticas y Registro de la Propiedad</b>	<b>627</b>
<b>Capítulo 4. Expropiaciones urbanísticas y Registro de la Propiedad.</b>	<b>627</b>
<b>1. La expropiación forzosa, un acto inscribible en el Registro de la Propiedad.</b>	<b>627</b>
<b>2. Inicio del procedimiento.</b>	<b>628</b>
<b>3. Efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad.</b>	<b>629</b>
<b>4. Procedimiento de tasación conjunta.</b>	<b>630</b>
<b>5. Título inscribible.</b>	<b>630</b>
<b>6. Especialidades del Derecho de reversión.</b>	<b>634</b>
<b>7. Datos registrales contradictorios.</b>	<b>635</b>
<b>8. Cesiones de terrenos.</b>	<b>636</b>



<b>PARTE TERCERA.</b>	<b>641</b>
Aspectos fiscales.	641
<b>Capítulo 5. Repercusiones tributarias para las entidades expropiadas de la percepción del justiprecio.</b>	<b>641</b>
1. Introducción.	641
2. La exención tributaria del justiprecio.	642
3. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	643
4. Impuesto sobre Sociedades	646
5. El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).	648
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>650</b>
Tributación de la correspondiente plusvalía por expropiación a efectos del IRPF o del impuesto sobre sociedades	650
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>652</b>
Expropiación y plusvalía en renta.	652
<b>Capítulo 6. El IVA y la expropiación forzosa.</b>	<b>654</b>
1. Inclusión de la expropiación forzosa entre los supuestos de entrega de bienes sujetos al IVA.	654
2. Sujeto pasivo del Impuesto.	660
3. La inclusión del IVA en el justiprecio por el jurado de expropiación.	661
4. Momento en que el sujeto pasivo puede reclamar a la Administración expropiante el Impuesto.	665
5. El problema de la vigencia del artículo 49 LEF.	665
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>667</b>
Expropiación a propietarios no adheridos a la junta de Compensación	667
1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados.	667
2. Impuesto sobre el Valor Añadido	669
3. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	669
4. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	669
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>671</b>
¿Cuándo no están sujetas al IVA las indemnizaciones por expropiación?	671
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>674</b>
El justiprecio reducido por el pago de los impuestos.	674
<b>PARTE CUARTA.</b>	<b>683</b>
El derecho de reversión	683
<b>Capítulo 7. El derecho de reversión y supuestos de retasación</b>	<b>683</b>
1. Trámite parlamentario.	684
2. El derecho de reversión y las limitaciones introducidas por la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación.	685
a. Concepto.	686
b. Regulación: competencia estatal.	687



c. Efectos de la reversión. Efectos frente a terceros. _____	687
<b>3. Supuestos de reversión y retasación. _____</b>	<b>688</b>
a. Procede la reversión. _____	688
b. No procede la reversión. _____	689
<b>4. El derecho de reversión y distinción con figuras similares. _____</b>	<b>690</b>
a. Desistimiento de la expropiación. _____	690
b. Nulidad de la expropiación. _____	691
c. Caducidad del expediente expropiatorio. _____	692
d. Liberación de la expropiación. _____	692
e. Vía de hecho. _____	692
<b>5. Requisitos del derecho de reversión: legitimación activa y pasiva. _____</b>	<b>693</b>
a. Los sujetos de la reversión. _____	693
b. Transmisión del derecho de reversión. _____	693
c. Cotitularidad del derecho de reversión. _____	693
<b>6. Procedimiento y recursos en el derecho de reversión. _____</b>	<b>693</b>
<b>7. Efectos de la reversión. Efectos frente a terceros. _____</b>	<b>694</b>
<b>8. El justiprecio de la reversión. _____</b>	<b>694</b>
a. Valoración del justiprecio de la reversión. _____	694
b. Indemnización sustitutoria. _____	694
<b>9. Extinción. _____</b>	<b>695</b>
a. Caducidad por falta de ejercicio. _____	695
b. Caducidad por falta de pago. _____	695
c. La extinción voluntaria del derecho de reversión. _____	696
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>697</b>
<b>La reversión en las expropiaciones urbanísticas. _____</b>	<b>697</b>
<b>1. Concepto de reversión. _____</b>	<b>697</b>
<b>2. Regulación general del derecho de reversión. _____</b>	<b>699</b>
<b>3. Efectos de la reversión. _____</b>	<b>701</b>
<b>4. Plazos de ejercicio del derecho de reversión. _____</b>	<b>704</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>707</b>
<b>La reversión. El plazo. _____</b>	<b>707</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>709</b>
<b>Análisis de la reforma del derecho de reversión. La importancia de los plazos. _____</b>	<b>709</b>
<b>1. La reversión: concepto y regulación. _____</b>	<b>709</b>
<b>2. Requisitos subjetivos. _____</b>	<b>714</b>
<b>3. Requisitos temporales: plazos. _____</b>	<b>716</b>
<b>4. Efectos de la reversión: el pago de su precio. _____</b>	<b>719</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>724</b>
<b>El derecho de reversión expropiatoria. _____</b>	<b>724</b>
<b>1. Concepto del derecho de reversión expropiatoria. _____</b>	<b>724</b>
<b>2. Fases del derecho de reversión. _____</b>	<b>725</b>
<b>3. Causas de reversión. _____</b>	<b>726</b>
<b>4. Cancelación del derecho de reversión. _____</b>	<b>728</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>731</b>





El derecho de reversión y el registro de la propiedad. _____	731
1. La expropiación forzosa y su inscripción registral. _____	731
2. Título inscribible. _____	737
3. Obligatoriedad de la inscripción. _____	738
4. Extinción de arrendamientos. Cargas, gravámenes y otros derechos reales. _____	740
5. Derecho de reversión e inscripción registral. _____	742
6. La inscripción del derecho de reversión. _____	743
7. Prueba del derecho de reversión. _____	745
8. Momento en que se origina el derecho de reversión. _____	746
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>748</b>
El derecho de reversión que aparece en las escrituras de los PAU de Madrid. Ej.: Sanchinarro. _____	748
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>750</b>
La sentencia del Tribunal Supremo sobre el derecho de reversión en la Operación Chamartín. _____	750
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>759</b>
La reversión en el ámbito urbanístico _____	759
• Reversión con carácter general. _____	759
• Reversión en las expropiaciones destinadas a la formación o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo. _____	759
• Reversión en la expropiación como sistema de actuación. _____	759
• Reversión en las expropiaciones por incumplimiento de deberes. _____	759
<b>PARTE QUINTA. _____</b>	<b>760</b>
Esquemas de expropiación urbanística. _____	760
Adquisición por expropiación. Procedimientos ordinario y urgente. _____	760
• Tasación individual: _____	761
• Procedimiento ordinario. _____	761
• Procedimiento de urgencia (art. 52 LEF). _____	761
• Tasación conjunta. _____	761
Esquema de expropiación forzosa por razón de urbanismo. Declaración de necesidad de ocupación Procedimiento expropiatorio. _____	769
<b>PARTE SEXTA. _____</b>	<b>775</b>
Formularios de expropiación para la ejecución de ámbitos de actuación en que se prevé dicho Sistema de Gestión. _____	775
1. Proyecto a efectos de delimitar el ámbito territorial a expropiar a efectos de la urbanización y ejecución de la Unidad de Actuación. _____	775
2. Aprobación inicial del proyecto por el ayuntamiento. _____	777
3. Edictos y notificaciones. _____	779
4. Alegaciones. _____	781
5. Certificaciones municipales de información. _____	782
6. Informes técnicos y jurídicos del ayuntamiento. _____	783
7. Denegación del proyecto por el ayuntamiento. _____	785
8. Aprobación del proyecto por el ayuntamiento. _____	788



<b>PARTE SÉPTIMA.</b>	<b>792</b>
Formularios del procedimiento de tasación individual.	792
1. Apertura del expediente de justiprecio y concreción por fincas.	792
2. Supuestos de fijación del justiprecio con conformidad del expropiado.	794
3. Supuestos de fijación del justiprecio con disconformidad del expropiado.	796
4. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio	798
Modelo a	798
Modelo b	798
5. Descripción del bien expropiado	800
6. Descripción de un edificio expropiado	801
7. Escrito del expropiado exponiendo su valoración.	802
Modelo a	802
Modelo b	802
8. Informes técnicos municipales sobre el aprecio.	804
9. Hoja de aprecio de la administración	805
Hoja de cálculo	805
Hoja de valoración	805
10. Aceptación de la hoja de aprecio del expropiado.	807
11. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado	809
12. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.	810
Modelo a	810
Modelo b	811
13. Requerimiento para llegar al común acuerdo	813
14. Propuesta de adquisición	814
15. Diligencia de no aceptación de la propuesta	815
16. Remisión del expediente de determinación del justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación.	816
<b>PARTE OCTAVA.</b>	<b>818</b>
Formularios en caso de expropiación con tasación conjunta.	818
1. Proyecto de expropiación de tasación conjunta redactado por la Administración en el ámbito de la ejecución de la unidad de actuación.	818
Modelo a	818
I. BASES LEGALES Y DE PLANEAMIENTO.	818
II. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL A EXPROPIAR.	819
III. FIJACIÓN DE PRECIOS. CRITERIOS DE VALORACIÓN.	819
IV. HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO DE CADA FINCA.	819
V. HOJAS DE JUSTIPRECIO DE OTRAS INDEMNIZACIONES.	820
VI. PLANOS.	820
Modelo b	821
1. INTRODUCCIÓN	821
1.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL A EXPROPIAR.	821
1.2 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN:	821
2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	822
3. BASES LEGALES	822
4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO	822
5. DOCUMENTACIÓN	823
6. PROCEDIMIENTO	823
7. HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADAS	824



8. HOJAS DE JUSTIPRECIO DE OTRAS INDEMNIZACIONES _____	825
Modelo c. Caso real. _____	825
<b>2. Iniciación del expediente de expropiación por tasación conjunta. _____</b>	<b>835</b>
<b>3. Edictos y publicaciones. _____</b>	<b>836</b>
<b>4. Alegaciones al proyecto de expropiación de tasación conjunta. _____</b>	<b>838</b>
<b>5. Aprobación municipal del proyecto de expropiación de tasación conjunta. _____</b>	<b>842</b>
<b>6. Edictos y notificaciones. _____</b>	<b>844</b>
<b>7. Acuerdos definitivos del justiprecio e impugnaciones en vía provincial. _____</b>	<b>846</b>
<b>8. Resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación sobre el expediente de expropiación de tasación conjunta para la ejecución de la Unidad de Actuación _</b>	<b>849</b>
<b>9. Acta de pago del justiprecio y requerimientos para su otorgamiento. _____</b>	<b>852</b>
<b>10. Requerimientos del acta de pago del justiprecio. _____</b>	<b>854</b>
Modelo a. _____	854
Modelo b. _____	854
<b>PARTE NOVENA _____</b>	<b>856</b>
<b>Formularios de pago del precio. _____</b>	<b>856</b>
<b>1. Acta de consignación del justiprecio y incomparecencia del expropiado. _____</b>	<b>856</b>
<b>2. Propuesta de pago del justiprecio mediante entrega de parcelas. _____</b>	<b>859</b>
<b>3. Escritos en caso de acuerdos con la autoridad expropiante. _____</b>	<b>860</b>
<b>4. Intervención del jurado provincial de expropiación a solicitud del expropiado. _____</b>	<b>865</b>
<b>PARTE DÉCIMA _____</b>	<b>870</b>
<b>Formularios de ocupación y registro de finca expropiada. _____</b>	<b>870</b>
<b>1. Acta de ocupación de la finca _____</b>	<b>870</b>
<b>2. Inscripción en el Registro de la propiedad. _____</b>	<b>873</b>
<b>PARTE UNDÉCIMA. _____</b>	<b>874</b>
<b>Formularios de expropiación mediante el procedimiento de urgencia. _____</b>	<b>874</b>
<b>1. Solicitud de urgencia por el ayuntamiento. _____</b>	<b>874</b>
<b>2. Elevación de la declaración de urgencia de la ocupación a la Comunidad Autónoma. _____</b>	<b>876</b>
<b>3. Edictos y notificaciones de la expropiación por declaración de urgencia. _____</b>	<b>878</b>
<b>4. Actas de ocupación, consignación y hojas de depósito. _____</b>	<b>880</b>
<b>PARTE DUODÉCIMA _____</b>	<b>887</b>
<b>Formularios casos reales. Texto completo. _____</b>	<b>887</b>
<b>1. Acta previa a la ocupación _____</b>	<b>887</b>
<b>2. Acta de ocupación. _____</b>	<b>889</b>
<b>3. Solicitud de caducidad del expediente expropiatorio _____</b>	<b>891</b>
<b>4. Solicitud de reversión. _____</b>	<b>893</b>
<b>5. Solicitud de pago del justiprecio _____</b>	<b>895</b>
<b>6. Solicitud de intereses. _____</b>	<b>897</b>
<b>7. Requerimiento para la formulación de hoja de aprecio. _____</b>	<b>901</b>



8. Hoja de aprecio del expropiado _____	902
9. Informe pericial. _____	906
10. Hoja de aprecio del beneficiario. _____	909
11. Alegaciones del expropiado. _____	910
12. Acuerdo del Jurado de Expropiación ( a falta de convenio expropiatorio). ____	913
13. Convenio expropiatorio (si existe convenio no habrá la resolución del Jurado). _____	915
14. Remisión de la hoja de aprecio al Jurado de Expropiación. _____	918
<b>PARTE DÉCIMO TERCERA. _____</b>	<b>919</b>
Formularios en caso de liberación de expropiaciones. _____	919
1. Expediente a instancia del propietario: _____	921
2. Acuerdo del Ayuntamiento expropiante _____	923
3. Aceptación por el propietario que resulta liberado de condiciones _____	925
4. Liberación de la expropiación. Acuerdo definitivo _____	926
<b>PARTE DÉCIMO CUARTA. _____</b>	<b>928</b>
Convenios expropiatorios. _____	928
1. Modelo de convenio expropiatorio. _____	928
2. Convenio expropiatorio por obra pública (autopistas). _____	931
<b>PARTE DÉCIMO QUINTA _____</b>	<b>933</b>
Formularios registrales de expropiaciones urbanísticas. _____	933
Solicitud de certificación de finca a expropiar. _____	934
Solicitud de inscripción individualizada de las fincas expropiadas. _____	934
Solicitud de inscripción conjunta de fincas expropiadas. _____	934
Escrito de alegaciones a los criterios de valoración en el procedimiento expropiatorio de tasación conjunta. _____	935
Escrito solicitando se haga constar en el Registro de la Propiedad el derecho preferente de reversión. _____	936
<b>PARTE DÉCIMO SEXTA _____</b>	<b>936</b>
Formularios de reversión tras expropiaciones urbanísticas. _____	936
Comunicación al titular del derecho de reversión de la cantidad a devolver por la recuperación del bien expropiado. _____	936
Solicitud de toma de posesión del bien o derecho revertido. _____	937
<b>ANEXO 1 _____</b>	<b>938</b>
<b>Jurisprudencia determinación del justiprecio en caso de expropiación forzosa. ____</b>	<b>938</b>
Necesidad de razonar la concreta aplicación de la misma. _____	938
Desistimiento de la expropiación por parte de la Administración. _____	938
Cualificación inidónea del perito. _____	938
Impugnación falta de motivación. _____	938
Vinculación de la hoja de aprecio. _____	938
Improcedencia en suelos urbanizables pendientes de un desarrollo por un programa de actuación urbanística. _____	938
Determinación del justiprecio. _____	938
Valor real de los bienes expropiados y clasificación de suelo _____	938
Artículo 43 y valoración de derechos reales sobre inmuebles _____	938



Aplicación específica del art 24 de la Ley 6/98 con exclusión del art 36 LEF _____	938
Procedimiento de tasación conjunta. _____	938
Fecha de valoración. _____	938
Procedimiento de urgencia. _____	938
Retraso imputable a la Administración en iniciar el expediente de justiprecio. _____	938
Notificación al expropiado. _____	938
Valor que tengan los bienes al tiempo de inicio del expediente de justiprecio. _____	938
Fecha de valoración en expropiación por ministerio de la ley. _____	938
Fecha de valoración Necesidad de acreditar la existencia de negociaciones. _____	938
Valoración de acuerdo con la clasificación del suelo. _____	938
Modificación de la clasificación del suelo por cambio de planeamiento. _____	938
Valoración del suelo de acuerdo con el instrumento planificador vigente en el momento de iniciación del expediente de justiprecio. _____	938
Valoración como suelo urbano. _____	939
Valoración como suelo urbano no consolidado. _____	939
Suelo urbanizable, delimitado y no delimitado. _____	939
Valoración del suelo no urbanizable. _____	939
Expectativas urbanísticas. _____	939
Patrimonio municipal del suelo. _____	939
Método de valoración. _____	939
Valor unitario y Ponencias catastrales. _____	939
Ponencia de valores y art 145 del Reglamento de Gestión Urbanística. _____	939
Ponencia de valores y modificación posterior del planeamiento. _____	939
Aprovechamiento del entorno. _____	939
Aprovechamiento asignado por el planeamiento. _____	939
Aprovechamiento lucrativo y aprovechamiento urbanístico. _____	939
Exclusión de usos no susceptibles de apropiación privada. _____	939
Aprovechamiento consolidado. _____	939
Procesos de reurbanización. _____	939
Valoración de documentos públicos y escrituras de compraventa. _____	939
Valoración del suelo rústico acudiendo a la experiencia de la Sala. _____	939
Valoración fincas que se dicen idénticas. _____	939
Aplicación por analogía de los valores pagados en otra expropiación. _____	939

## ¿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 Precio" 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 Precio" 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.

