

LOS DERECHOS DE REVERSIÓN DE LA OPERACIÓN CHAMARTÍN (MADRID NUEVO NORTE) (EN AMPLIACIÓN)



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

8 de mayo de 2018

Tras el anuncio en prensa del interés del grupo Baraka por los derechos de reversión de los terrenos expropiados de Chamartín, hemos solicitado a dicha empresa información técnica que se incluirá en esta noticia. En el año 2012, el Tribunal Supremo dictó sentencia en el sentido de que no procede la reversión de los terrenos expropiados por el Estado para poner en marcha la 'operación Chamartín' al no estar desafectados del objeto para que el fueron expropiados. En una sentencia, adjunta en el informe, se rechaza un recurso presentado por la asociación de reversionistas 'No Abuso' contra la resolución, de febrero de 2009, dictada por la Audiencia Nacional que tumbaba el recurso interpuesto en 2002 contra la desestimación del Ministerio de Fomento a su petición de reversión de los terrenos. Los recurrentes basaban su derecho a la reversión al haber cambiado los terrenos el uso de la expropiación ante la previsión de que en la zona se levanten 16.000 viviendas en el marco de la 'Operación Chamartín'. La resolución de la Audiencia sostenía que "al no acreditarse la desafectación tácita" no "procede la reversión por haber estado los terrenos en su día expropiados afectados al fin que justificó la expropiación". Según la sentencia, la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que propicia esa operación urbanística no supone la desafectación tácita de los terrenos incluidos en el ámbito APR 08.03 puesto que la única Administración competente para dictar un acuerdo de desafectación es la Administración expropiante, sin que se pueda deducir de actos de otra Administración como es la que da lugar a la revisión del PGOUM. En segundo lugar, se rechaza que la participación del Ministerio de Fomento (RENFE-ADIF) en un Consorcio Urbanístico al objeto de desarrollar la "Operación Chamartín" signifique que esta Administración haya intervenido en la Revisión del PGOUM de 1997, revisión en la que las partes vienen considerando el acto de desafectación tácita. En tercer lugar, también se ha venido considerando relevante para rechazar las pretensiones de desafectación tácita y

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



procedencia del derecho de reversión la existencia de una jurisprudencia consolidada que excluye el derecho de reversión de parcelas concretas cuando de la ejecución de un determinado planeamiento no impide los objetivos de mantenimiento y potenciación del servicio ferroviario, como ocurre en el Área de Planeamiento APR 08.03. Y se une a todo lo anterior la falta de prueba de que los terrenos pertenecientes al ámbito APR 08.03 no sigan destinados al servicio ferroviario.

Según informa el Confidencial, Trinitario Casanova irrumpe en operación Chamartín para quedarse los suelos de BBVA. El empresario ha comprado a los propietarios originales del suelo de la estación sus derechos de reversión, con la idea de promover él mismo 1,2 millones de metros cuadrados

Para conseguir su objetivo, Casanova ha llegado a un acuerdo con los propietarios originales de los terrenos, a quienes Renfe expropió para construir la estación, para comprarles sus derechos de reversión. Con esta jugada, el empresario persigue quedarse con 1,2 millones de metros cuadrados del ámbito y desarrollarlos con su propia empresa, Grupo Baraka, según ha confirmado él mismo a este medio.

Según el confidencial, desde Distrito Castellana Norte (DCN), la promotora de BBVA y San José, han señalado que esta noticia "no es motivo de preocupación porque no es una contingencia del proyecto y no representa riesgo. Se trata de algo ya juzgado y cerrado". La compañía se refiere a una sentencia del Tribunal Supremo del año 2012, en la que el alto tribunal concluyó que "al no acreditarse la desafectación tácita" de los terrenos, "no procede la reversión".

Sin embargo, los reversionistas, la mayoría de los cuales están agrupados en la asociación No Abuso, la misma que ha llegado al acuerdo con Casanova, siempre han defendido que este pronunciamiento refrenda que existe un derecho de reversión, pero que este no se activará hasta el momento en que Adif —el gestor de infraestructuras ferroviarias que en el pasado estaba integrado con Renfe— desafecte los terrenos para poder venderlos a DCN.

Según el confidencial, Casanova considera que este hito se producirá en julio, cuando el Ayuntamiento de Madrid tiene prevista la aprobación inicial del plan, aunque otras fuentes señalan que deberá esperar hasta la aprobación definitiva para poder exigir la reversión, lo que en el mejor de los escenarios ocurrirá el año que viene. Una luz verde que el consistorio desliga por completo del conflicto de los reversionistas: "En ningún caso condicionaremos la aprobación del plan a este asunto", ha asegurado un portavoz.

El acuerdo de compra al que ha llegado Casanova con los reversionistas contempla ahora un pequeño pago, mientras que el grueso se ha aplazado hasta que se activen los derechos de reversión, tiempo durante el cual no es descartable que el empresario intente llegar a algún acuerdo con DCN, aunque él insiste en que su objetivo es promover directamente los terrenos.



Para conseguirlo, deberá poner sobre la mesa un cheque de 400 millones de euros solo para hacerse con todos los derechos de reversión, cifra a la que deberá sumarse la compra efectiva de los terrenos a Adif, lo que implica otro cheque de 1.000 millones de euros, ya que este es el precio al que DCN se ha comprometido a adquirir los terrenos a la empresa pública.



Casanova valora en 400 millones la adquisición de los derechos de todos los reversionistas, aunque ahora solo ha desembolsado una pequeña parte.





Roj: **STS 3113/2012 - ECLI: ES:TS:2012:3113**

Id Cendoj: **28079130062012100359**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **6**

Fecha: **10/05/2012**

Nº de Recurso: **2310/2009**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **CONTENCIOSO**

Ponente: **CARLOS LESMES SERRANO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo

Contencioso-Administrativo

Sección: SEXTA

S E N T E N C I A

Fecha de Sentencia: 10/05/2012

RECURSO CASACION

Recurso Núm.: 2310 / 2009

Fallo/Acuerto: Sentencia Desestimatoria

Votación: 03/05/2012

Procedencia: AUDIENCIA NACIONAL

Ponente: Excmo. Sr. D. Carlos Lesmes Serrano

Secretaría de Sala : Ilmo. Sr. D. Gonzalo Núñez Ispa

Escrito por:

Nota:

REVERSIÓN FINCAS EXPROPIADAS "OPERACIÓN CHAMARTÍN"

RECURSO CASACION Num.: 2310/2009

Votación: 03/05/2012

Ponente Excmo. Sr. D.: Carlos Lesmes Serrano

Secretaría Sr./Sra.: Ilmo. Sr. D. Gonzalo Núñez Ispa

S E N T E N C I A

TRIBUNAL SUPREMO.

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN: SEXTA

Excmos. Sres.:

Presidente:

D. Octavio Juan Herrero Pina

**Magistrados:****D. Luis María Díez Picazo Giménez****D. Juan Carlos Trillo Alonso****D. Carlos Lesmes Serrano****D. José María del Riego Valledor****D. Agustín Puente Prieto**

En la Villa de Madrid, a diez de Mayo de dos mil doce.

Vistos por esta Sección Sexta de la Sala Tercera del Tribunal Supremo el recurso de casación interpuesto por el Procurador D. Isacio Calleja García en nombre y representación de la ASOCIACIÓN NO ABUSO y otros, contra la Sentencia de fecha 9 de febrero de 2009, dictada por la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en el recurso 1086/2000, interpuesto contra la inactividad de la Administración, que está obligada a permitir el efectivo ejercicio del derecho de reversión y/o alternativamente frente a la desestimación presunta por el Ministerio de Fomento de las peticiones formuladas y que se concretaban en reconocer la desafectación real y efectiva a los fines expropiatorios de los terrenos incluidos en el A.P.R. 08.03 y A.P.E. 05.27 del vigente Plan de Ordenación Urbana de Madrid y del derecho de reversión. Han sido partes recurridas, el Procurador D. Francisco José Abajo Abril, en nombre y representación de la entidad DESARROLLO URBANÍSTICO CHAMARTÍN S.A., el Procurador D. Manuel Lanchares Perlado, en nombre y representación de ADIF y el Sr. Abogado del Estado, en la representación que ostenta de la ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La representación procesal de la ASOCIACIÓN NO ABUSO y otros, por escrito de 28 de julio de 2000, interpuso recurso contencioso-administrativo contra la inactividad de la Administración, que está obligada a permitir el efectivo ejercicio del derecho de reversión y/o alternativamente frente a la desestimación presunta por el Ministerio de Fomento de las peticiones formuladas y que se concretaban en reconocer la desafectación real y efectiva a los fines expropiatorios de los terrenos incluidos en el A.P.R. 08.03 y A.P.E. 05.27 del vigente Plan de Ordenación Urbana de Madrid y del derecho de reversión.

Tras los trámites pertinentes la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, dictó Sentencia, cuyo fallo es del siguiente tenor:

"PRIMERO.- Rechazar las causas de inadmisión planteadas.

SEGUNDO.- DESESTIMAR el recurso contencioso-administrativo formulado por la ASOCIACION "NO ABUSO" y otros contra una pretendida inactividad del Ministerio de Fomento y, alternativamente, contra desestimación presunta del mismo Ministerio en relación con los terrenos a que las presentes actuaciones se contraen.

TERCERO.- No formular expreso pronunciamiento sobre las costas producidas."

SEGUNDO.- Notificada la anterior Sentencia, por la representación procesal de la ASOCIACIÓN NO ABUSO y otros, se presentó escrito ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional preparando recurso de casación contra la misma. Por resolución de fecha 18 de marzo de 2009, la Sala de instancia tuvo por preparado en tiempo y forma el recurso de casación, emplazando a las partes para que comparezcan ante el Tribunal Supremo.

TERCERO.- Recibidas las actuaciones ante este Tribunal, en fecha 28 de mayo de 2009, la representación procesal de la asociación NO ABUSO Y OTROS presentó escrito de interposición del recurso de casación en el que hace valer tres motivos de casación al amparo del art. 88.1.c y d) de la Ley de la Jurisdicción.

En el primer motivo denuncia la infracción de los artículos 24.1 y 120.3 CE, así como de los artículos 248 y 209.3 LECIV, por cuanto la Sentencia de instancia incurre en incongruencia omisiva al dejar sin respuesta el petitum principal de la demanda, con el que se pretendía que la Administración competente se pronunciara sobre la concurrencia de las circunstancias legalmente exigidas para considerar desafectados bienes que en el pasado había adquirido mediante **expropiación**.

Alega en el segundo motivo, manifiesta desviación en la valoración de la prueba y la ignorancia de la relación completa de los hechos fijados en la instancia, toda vez que la Sentencia impugnada no efectúa valoración alguna de la prueba practicada en la instancia, limitándose a reproducir la de esta Sala de 7 de julio de 2008. Sostiene la recurrente que la Sentencia de instancia se centra en la cuestión de establecer si ha habido



o no una desafectación tácita de los terrenos de los recintos de Chamartín y Fuencarral que justificaría el ejercicio de los derechos de reversión, utilizando como elemento de valoración el contraste entre algunos de los documentos contractuales y lo establecido en los artículos 54 y 55 LEF y en los artículos 63 y ss de su Reglamento. Frente a ello, la recurrente manifiesta que la cuestión a resolver es si la totalidad de la operación Chamartín concebida por RENFE y otras Administraciones Públicas, implica una desafectación de bienes expropiados. Es decir, no pretende la reversión de bienes concretos, sino la impugnación de la inactividad de la Administración que ha impedido la efectividad de los derechos de reversión. La Sentencia de instancia no ha tenido en cuenta circunstancias relevantes tales como la reordenación urbanística del recinto de Chamartín, que tenía por objetivo la integración en el planeamiento de esos recintos en la trama urbana de la capital o la falta de negociación de DUCH con los reversionistas desde el momento en que se firmó el convenio en 1994. Igualmente ha obviado que la nueva calificación de los terrenos se produjo en el PGOU de Madrid de 1997, no siendo susceptible de modificación por instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU, a la vez que es directamente ejecutiva respecto de suelo urbano, y no integra a efectos de valoración jurídica, la circunstancia de que los aprovechamientos lucrativos fueron efectivamente reconocidos por el PGOU desde 1997. Asimismo, la Sentencia no incorpora los propósitos de recalificación de los terrenos de dominio público para realizar en los antiguos recintos de Chamartín y Fuencarral importantes operaciones urbanísticas lucrativas, como queda reflejado en la documental aportada. Finalmente, señala la falta de referencia a la documental reseñada en los Antecedentes que refleja la negociación entre DUCH y la Compañía de Jesús, a los efectos del reconocimiento a ésta de indemnizaciones compensatorias del no ejercicio del derecho de reversión sobre terrenos propiedad de la Compañía que fueron expropiados y estaban incluidos en el recinto.

Invoca en el tercer motivo, la infracción de los artículos 54 y 55 LEF, del artículo 66 y siguientes de su Reglamento, así como de los artículos 11, 13, 57, 58, 76, y 87 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y concordantes de sus Reglamentos y de la jurisprudencia que los ha interpretado y aplicado. Alega la recurrente que la incorrecta valoración de los hechos por parte de la Sala de instancia, así como la no utilización de hechos que admitió como probados, han producido el efecto de que la Sentencia recurrida interpreta erróneamente el ordenamiento jurídico infringiendo normas esenciales en materia de **expropiación** y de urbanismo, cuyo efecto más inmediato sería el de atribuir aprovechamientos lucrativos a suelos urbanos que antes no lo tenían. Todo ello supone un cambio esencial de ordenación, por cuanto los terrenos en su día expropiados con un destino de utilidad pública o de interés social, son habilitados por el PGOU a usos distintos de los que justificaron la **expropiación**. Desde ese momento surge el derecho de los antiguos propietarios a participar en la ejecución del planeamiento y a recibir aprovechamientos, una vez descontada su aportación proporcional a las cargas, entre las que se incluyen las cesiones para las infraestructuras y dotaciones que el plan haya previsto. Sin embargo, en el presente caso, tanto RENFE como DUCH, han evitado incorporar a los antiguos propietarios expropiados al proceso urbanístico, razón por la cual, la recurrente ha pretendido en la instancia el reconocimiento de inactividad por parte de la Administración actuante y la declaración de unos derechos cuya concreción tendría que hacerse en fase de ejecución del planeamiento.

CUARTO.- Previo a la admisión a trámite del recurso, la Sala confirió traslado a las partes para alegaciones sobre concurrencia de posibles causas de inadmisión, y evacuado el trámite, la Sala por Auto de 17 de junio de 2010, acordó declarar la inadmisión del motivo segundo del recurso de casación interpuesto, y como la admisión de los motivos primera y tercero, así como la continuación de su sustanciación.

QUINTO .- Teniendo por interpuesto y parcialmente admitido el recurso de casación por esta Sala, se emplazó a las representaciones procesales de las mercantiles DESARROLLO URBANÍSTICO CHAMARTÍN S.A., y ADIF, y de la ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO y, para que formalizaran escrito de oposición, en el plazo de treinta días, lo que verificaron mediante escritos de 8 de octubre de 2010, 21 de octubre de 2010 y 14 de octubre de 2010, respectivamente, en los que se opusieron al recurso de casación en virtud de los motivos y alegaciones que estimaron oportunos, y suplicaron a la Sala, el Procurador Sr. Abajo Abril, que *"...dicte sentencia declarando no haber lugar y desestimando íntegramente el mencionado recurso confirmando la sentencia impugnada, con imposición de costas a la parte recurrente"*, y el Abogado del Estado, que *"...dicte sentencia en la que se desestime dicho recurso, se confirme la sentencia recurrida y se condene al recurrente al pago de las costas causadas en elmismo"*. Por parte, el Procurador Sr. Lanchares Perlado, solicitó *"...dicte sentencia confirmatoria de la Sentencia de la Audiencia Nacional, de 14 de abril de 2009, y de conformidad al mismo, desestime íntegramente el Recurso de Casación interpuesto de contrario, imponiendo las costas del presente recurso a la parte recurrente, en aplicación de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa"*.

SEXTO.- Conclusas las actuaciones, se señaló para votación y fallo la audiencia del día 3 de mayo de 2012, en cuyo acto tuvo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.



Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. **Carlos Lesmes Serrano**, Magistrado de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso de casación se dirige contra la Sentencia de fecha 9 de febrero de 2009, dictada por la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en el recurso 1086/2000, interpuesto contra la inactividad de la Administración, que está obligada a permitir el efectivo ejercicio del derecho de reversión y/o alternativamente frente a la desestimación presunta por el Ministerio de Fomento de las peticiones formuladas y que se concretaban en reconocer la desafectación real y efectiva a los fines expropiatorios de los terrenos incluidos en el A.P.R. 08.03 y A.P.E. 05.27 del vigente Plan de Ordenación Urbana de Madrid y del derecho de reversión.

En la demanda se planteó una doble impugnación, articulada de forma alternativa. Por un lado, se impugnó la inactividad de la Administración por no permitir el ejercicio del derecho de reversión, y, por otro, de forma alternativa, se impugnó la desestimación presunta por parte del Ministerio de Fomento de reconocimiento de la desafectación real de los terrenos incluidos en el APR 08.03 y APE 05.27 del vigente Plan General de Ordenación Urbana así como el derecho de reversión de los recurrentes.

En dicha Sentencia, tras rechazar las causas de inadmisibilidad propuestas por las codemandadas, se resolvió la cuestión de fondo planteada por la parte recurrente sobre la procedencia de reversión de determinados terrenos expropiados para la construcción de la estación de ferrocarril de Chamartín, en Madrid, como consecuencia la desafectación tácita que se habría producido a raíz de la denominada "Operación Chamartín", remitiéndose la Sala de instancia a la Sentencia de esta Sala de 7 de julio de 2008, en la que se declaró que la desafectación tácita no se había producido.

SEGUNDO.- Antes de entrar a analizar los motivos casacionales propuestos por la parte, reseñaremos determinados aspectos relevantes para la decisión de este proceso que han sido recogidos en la Sentencia de esta Sala de 7 de julio de 2008 y en otras posteriores (19/11/2008, 06/07/2010, 31/03/2009, 06/07/2010, 16/03/2011 y 12/11/2010), sobre el derecho de reversión de los terrenos incluidos en la denominada "Operación Chamartín".

En primer lugar, todas estas Sentencia afirman que la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que propicia esa operación urbanística no supone la desafectación tácita de los terrenos incluidos en el ámbito APR 08.03 puesto que la única Administración competente para dictar un acuerdo de desafectación es la Administración expropiante, sin que se pueda deducir de actos de otra Administración como es la que da lugar a la revisión del PGOU.

En segundo lugar, se rechaza que la participación del Ministerio de Fomento (RENFE-ADIF) en un Consorcio Urbanístico al objeto de desarrollar la "Operación Chamartín" signifique que esta Administración haya intervenido en la Revisión del PGOU de 1997, revisión en la que las partes vienen considerando el acto de desafectación tácita.

En tercer lugar, también se ha venido considerando relevante para rechazar las pretensiones de desafectación tácita y procedencia del derecho de reversión la existencia de una jurisprudencia consolidada que excluye el derecho de reversión de parcelas concretas cuando de la ejecución de un determinado planeamiento no impide los objetivos de mantenimiento y potenciación del servicio ferroviario, como ocurre en el Área de Planeamiento APR 08.03.

Y se une a todo lo anterior la falta de prueba de que los terrenos pertenecientes al ámbito APR 08.03 no sigan destinados al servicio ferroviario.

Según indicamos en el fundamento anterior, la Sala de instancia rechazó la pretensión actora mediante remisión y reproducción de la Sentencia de 7 de julio de 2008, en la que se recogían los argumentos que se acaban de expresar.

TERCERO.- En el escrito de recurso se recuerda que en este proceso, a diferencia de los anteriores que provocaron la desestimación de las pretensiones relativas al derecho de reversión, se da la particularidad de que se había solicitado, con carácter previo al reconocimiento de este derecho, que se condenara a la Administración competente a pronunciarse expresamente sobre la desafectación y a comunicar su decisión a los expropiados y sus causahabientes para evitar que el silencio o inactividad de la Administración pudiera perjudicar o impedir el ejercicio del derecho, sin que la sentencia se pronunciase sobre esta petición.

Sentado lo anterior, la parte pretende en primer lugar que esta Sala integre en los hechos probados de la Sentencia un determinado relato fáctico fundado en hechos y circunstancias que, a su juicio, se deducen de los documentos aportados junto a la demanda y las contestaciones. Esta petición no puede ser admitida pues



como ya se dijo en el Auto de 17 de junio de 2010, por el que se inadmitió el segundo de los motivos, la vía del art. 88.1.c) de la Ley de la Jurisdicción, utilizada por la parte para pedir la integración, es inadecuada para denunciar errores "in iudicando" de que pueda adolecer la resolución recurrida, y por ello, para discutir la valoración que de la prueba se hace en la Sentencia impugnada y si ha tenido o no en cuenta determinados documentos o actitudes de RENFE.

Así, son dos los motivos que debemos examinar para juzgar la sentencia de instancia. En el primero, que se hace valer como el inadmitido por la vía del apartado c) del art. 88.1 LJCA, se denuncia incongruencia omisiva de la Sentencia por no dar respuesta a la primera de las cuestiones planteadas, esto es la existencia de inactividad de la Administración en relación con la petición que se le cursó para que se pronunciara sobre la desafectación.

Como sabemos se incurre en este tipo de incongruencia cuando la sentencia omite resolver sobre alguna de las pretensiones y cuestiones planteadas en la demanda, lo que puede determinar indefensión con infracción del art. 24 CE. Para apreciar esta lesión constitucional debe distinguirse, en primer lugar, entre lo que son meras alegaciones aportadas por las partes en defensa de sus pretensiones y estas últimas en sí mismas consideradas. Con respecto a las primeras puede no ser necesaria una respuesta explícita y pormenorizada a todas ellas. Respecto de las segundas la exigencia de respuesta congruente se muestra con todo rigor si bien es posible la desestimación tácita de la pretensión cuando la respuesta puede deducirse del conjunto de los razonamientos de la decisión.

Se trata, por consiguiente, de determinar si conforme a la expresada doctrina cabe apreciar en la sentencia de instancia la incongruencia omisiva que el motivo le atribuye.

Se queja la parte de que para resolver sobre el fondo la Sala juzgadora no utilizó ningún argumento propio, sino que se limitó a reproducir los fundamentos de la Sentencia de esta Sala de 7 de julio de 2008, también dictada en relación con la "Operación Chamartín", pero en el marco de un contencioso que no coincide con aspectos esenciales del presente proceso. Esta diferencia se expresa en el *petitum* principal de la demanda en el que se solicitaba que la Administración competente se pronunciara sobre la concurrencia de las circunstancias legalmente exigidas para considerar desafectados los bienes que había adquirido por **expropiación**. En la falta de respuesta a esta petición radica la incongruencia omisiva que se denuncia.

Ciertamente en la Sentencia de instancia no se contiene un pronunciamiento expreso sobre esta cuestión, pero sí sobre la inexistencia de la desafectación tácita que se reclamaba y, consecuentemente, sobre la improcedencia del derecho de reversión, todo ello por remisión a lo resuelto en nuestra Sentencia de 7 de julio de 2008 en la que así se declaró, por lo que en esta respuesta se encuentra ya implícitamente contenida la respuesta negativa a la primera petición, razón por la que la incongruencia no puede apreciarse pues el deber de coherencia que pesa sobre la Sala juzgadora no impone la exigencia de una respuesta expresa, pormenorizada y exhaustiva a todas las cuestiones planteadas, sino que de los razonamientos de la sentencia resulte que la cuestión ha sido abordada y respondida, circunstancia que aquí acontece.

El motivo debe desestimarse.

CUARTO.- En el segundo de los motivos -tercero del escrito de recurso-, formulado al amparo del art. 88.1.d) de la LJCA, se alega infracción de los arts. 54 y 55 de la Ley de **Expropiación** Forzosa, 63 y siguientes de su Reglamento, así como de los artículos 11, 13, 57, 58, 76, y 87 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y concordantes de sus Reglamentos y de la jurisprudencia que los ha interpretado y aplicado. Alega la recurrente que la incorrecta valoración de los hechos por parte de la Sala de instancia, así como la no utilización de hechos que admitió como probados, han producido el efecto de que la Sentencia recurrida interpreta erróneamente el ordenamiento jurídico infringiendo normas esenciales en materia de **expropiación** y de urbanismo, cuyo efecto más inmediato sería el de atribuir aprovechamientos lucrativos a suelos urbanos que antes no lo tenían. Todo ello supone un cambio esencial de ordenación, por cuanto los terrenos en su día expropiados con un destino de utilidad pública o de interés social, son habilitados por el PGOU a usos distintos de los que justificaron la **expropiación**. Desde ese momento surge el derecho de los antiguos propietarios a participar en la ejecución del planeamiento y a recibir aprovechamientos, una vez descontada su aportación proporcional a las cargas, entre las que se incluyen las cesiones para las infraestructuras y dotaciones que el plan haya previsto. Sin embargo, en el presente caso, tanto RENFE como DUCH, han evitado incorporar a los antiguos propietarios expropiados al proceso urbanístico, razón por la cual, la recurrente ha pretendido en la instancia el reconocimiento de inactividad por parte de la Administración actuante y la declaración de unos derechos cuya concreción tendría que hacerse en fase de ejecución del planeamiento.

Formulado el motivo de recurso en esos términos, es necesario realizar las siguientes consideraciones previas, como ya hemos hecho en anteriores ocasiones a propósito de las solicitudes de reversión de terrenos



localizados con motivo de la misma actuación expropiatoria. En primer lugar recordaremos la doctrina de esta Sala, recogida entre otras muchas, en sentencia de 6 de febrero de 2007 , donde decimos que:

*"El derecho de reversión, regulado en los arts. 54 y 55 de la Ley de **Expropiación** Forzosa de 16 de diciembre de 1954, así como los artículos 63 y siguientes de su Reglamento de 26 de abril de 1957 , como señala la sentencia de 4 de noviembre de 2005 , se considera como un efecto especial producido por el juego de la causa de la **expropiación** pudiendo ser caracterizado como la consecuencia de una "invalidez sobrevenida" a la **expropiación** por la desaparición del elemento esencial de la causa que la motiva, bien por no establecerse el servicio o ejecutarse la obra que motivó la **expropiación**, así como, también, si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados o desapareciera la afectación, pudiendo en tales casos, el primitivo dueño o sus causahabientes, recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, abonando a la Administración su justo precio, según se señala en el art. 54 de la Ley Expropiatoria , siendo la desaparición del elemento esencial de la causa, la razón determinante que hace que surja el derecho de reversión.*

*El supuesto de la desafectación a que se refiere el artículo 54 de la Ley de **Expropiación** Forzosa de 16 de diciembre de 1954 en su originaria redacción, presupone, como señala la sentencia de 6 de abril de 2005 por referencia a la de 25 de enero de 2005, la realización de la obra para la que en su día se efectuó la **expropiación**, y su posterior abandono, bien por desuso, o, bien por un cambio de uso, en cuyo caso la afectación desaparece, resultando de aplicación lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley de **Expropiación** Forzosa en su redacción originaria que reconoce, para el supuesto de desafectación de los bienes expropiados, el derecho de reversión a favor de los titulares de los bienes en ese momento."*

Del mismo modo en reiteradísimos pronunciamientos nos hemos referido a que la desafectación de los bienes en su día expropiados, que puede permitir la reversión, puede ser expresa o tácita (por todas Sentencias de 14 de Abril de 2.005 Rec. 5042/2001 - y 16 de Abril de 2.007 Rec. 206/2004). En efecto, del estudio concordado de los artículos 54 de la Ley de **Expropiación** Forzosa y 63 y ss. de su Reglamento se deduce que la reversión de los bienes o derechos expropiados procede en tres supuestos: a) cuando no se ejecute la obra o no se establece el servicio que motivó la **expropiación**; b) cuando, realizada la obra o establecido el servicio, quede alguna parte sobrante de los bienes expropiados, y c) cuando desaparezca la afectación de los bienes o derechos de las obras o servicios que motivaron la **expropiación**, pudiendo ser la desafectación expresa, mediante acuerdo de la Administración, o tácita, deduciéndose de otros acuerdos o actos que claramente impliquen dicha expresión de voluntad, y en tal sentido debe tenerse en cuenta que como hemos dicho en múltiples sentencias (entre otras la de 14 de Marzo de 2.007 Rec. 10.114/2003) la desafectación tácita debe deducirse de hechos que por su evidencia la revelen, "correspondiendo su prueba al solicitante de la reversión por constituir esta forma de desafectación tácita una excepción a la regla general".

QUINTO.- La Sala de instancia en su sentencia, mediante un razonamiento *in aliunde*, rechaza que en el momento en que se instó la reversión pueda apreciarse la desafectación tácita solicitada por los actores y, en tal sentido concluye que los bienes en su día expropiados continuaban afectos al fin que motivó su **expropiación** y seguían destinados al servicio propio de la Estación de Chamartín y sus enlaces ferroviarios, lo que impide apreciar una desafectación tácita.

El desarrollo de este motivo la parte lo sustenta en la incorrecta valoración de los hechos a que se contrajo el recurso contencioso-administrativo por parte de la Sala de instancia, así como la no utilización de hechos que ella misma admitió.

Sobre esta alegación hemos de recordar que no podemos revisar en esta sede casacional la valoración de la prueba realizada por la Sala de instancia, máxime cuando el motivo que se ha hecho valer para ponerla en cuestión ha sido inadmitido. Por tanto, las afirmaciones de la Sala de instancia relativas a la falta de acreditación de la desafectación tácita no pueden ser alteradas.

No obstante, en este tercer motivo se alegan en sustento de la pretensión actora hechos y circunstancias que han sido analizados ampliamente en otros recursos similares en los que se trataba de fundar la desafectación tácita y el nacimiento del derecho de reversión, concretamente el convenio celebrado entre RENFE y DUCH, así como la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa a la denominada "Operación Chamartín".

Pues bien, como ya recogemos en aquella Sentencia de 7 de julio de 2008 , la aprobación de la Revisión del PGOUM en sí misma no comporta la desafectación tácita de los terrenos incluidos en el ámbito del APR 08.03. En dicha Area de Planeamiento se precisa: A) Como figura de ordenación del mismo, un Plan parcial de Reforma interior. B) Como objetivos expresamente se mencionan:

"Prolongar el Paseo de la Castellana, entre la M-30 y la M-40 como gran eje urbano estructurante de la nueva centralidad de la corona norte. El diseño y ejecución de esta infraestructura viaria deberá resolver su



accesibilidad desde la M-30 sí como su conexión con las autovías M-40 y M-607 a Colmenar, y con la Carretera M-603 a Alcobendas, definiendo la puerta norte de la ciudad.

Construcción de la nueva estación de Chamartín, potenciando su función de intercambiador modal de transporte, como prioridad principal de la remodelación global del sistema ferroviario de Chamartín-Fuencarral que, para su adecuada integración en la ciudad, contemplará además, los siguientes objetivos generales:

- eliminación del efecto barrera del sistema ferroviario, que posibilite la integración urbana, así como la relación este-oeste de la zona norte de la ciudad, mediante el cubrimiento total o parcial de las áreas ferroviarias y la previsión de las adecuadas conexiones transversales.

- Ordenación de los usos a desarrollar en el ámbito ferroviario, que deberán ser compatibles con el resultado de la transformación de dicho sistema.

Definir los usos a desarrollar en el conjunto del área, que deberán ser compatibles con el resultado de la transformación del sistema ferroviario sin disminuir su funcionalidad..."

SEXTO.- Del tenor de lo transcrito resulta con toda claridad que el Área de Planeamiento tiene por misión la fijación de objetivos a desarrollar mediante los correspondientes instrumentos de planeamiento, pero, a mayor abundamiento, de tales objetivos no se deduce, qué terrenos incluidos en el Área de Planeamiento continuarán destinados al servicio ferroviario, sin que los recurrentes hayan probado que no vayan a ser los suyos.

A lo expuesto ha de añadirse, por ser de gran relevancia, cuál es la jurisprudencia de esta Sala sobre los efectos de la aprobación de instrumentos de planeamientos por Administración distinta de la expropiante (como ocurre en el caso de autos), así como la importancia de acudir a lo que el propio instrumento de planeamiento recoge. Por todas citaremos la Sentencia de 20 de Noviembre de 2.003 Rec. 982/99) donde decimos:

"Resuelto lo anterior, quedan por analizar las razones que el recurrente da para fundamentar su afirmación de que la Sala "a quo" ha infringido los preceptos de la legislación expropiatoria que cita. Los recurrentes afirman que la Sentencia se acoge a criterios formalistas, la no aprobación del PERI y su ejecución, posteriores ambas a la solicitud de reversión, afirmando que con ello se ha facilitado una actuación por vía de hecho de la Administración municipal.

Hemos de recordar que quien expropió los bienes cuya reversión se solicita es la Administración Central del Estado, sin que las posibles irregularidades cometidas por otra Administración, máxime si son a posteriori de la solicitud de reversión, en nada puedan influir en la resolución de tal pretensión, ésta solo podrá ser favorable si efectivamente se ha producido la desafectación de los bienes expropiados y caso de tratarse de una desafectación tácita se cumplan los plazos a que se refiere el artículo 65 del Reglamento expropiatorio.

Los recurrentes pretenden que en el caso de autos la desafectación se ha producido de forma expresa por la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en el área correspondiente a Abando-Ibarra, pero olvidan los recurrentes, por una parte que tal aprobación se lleva a cabo por una Administración distinta de la expropiante, única que en principio puede adoptar el acuerdo expreso de desafectación, y por otra que en el propio instrumento urbanístico se declara expresamente que "La campa de los Ingleses, en la que todavía se encuentran en actividad algunas instalaciones portuarias y la estación de Renfe Tecno- Parque de contenedores, no sufrirán interferencia con la actividad que desarrollan en la actualidad por cuanto que para el desarrollo completo de las previsiones que en este documento se expresan, se requiere de la previa aprobación del Plan Especial de Reforma Interior que definirá las determinaciones que con arreglo al artículo 23 de la Ley del Suelo y al 83 del Reglamento de Planeamiento le correspondería."

Además, resulta notorio que continúan desarrollándose, en el momento de solicitud de reversión, las actividades de Renfe que justificaron la **expropiación** por el M.O.P.U. de los terrenos en cuestión.

Resulta en consecuencia incuestionable que en el momento de solicitud de la reversión los bienes expropiados continúan afectos al uso que motivó la **expropiación** y por tanto no cabe admitir que la Sala "a quo" incurra en las infracciones del ordenamiento jurídico que pretenden los recurrentes, en consecuencia el motivo debe ser desestimado.

Del tenor de esta sentencia resulta evidente que el acuerdo expreso de desafectación sólo puede dictarse por la Administración expropiante, y que la desafectación tácita no puede deducirse de la Revisión del PGUUM realizada por una Administración distinta de la expropiante. Tampoco puede deducirse de la participación de la Administración expropiante en un Consorcio Urbanístico su responsabilidad en la Revisión del Plan General y su voluntad de desafectar los bienes.

Es igualmente necesario recordar, a la vista de los objetivos de mantenimiento y potenciación del servicio ferroviario recogidos en el Área de Planeamiento APR 08.03, la que también es reiterada doctrina



jurisprudencial, que excluye la reversión de parcelas concretas, no apreciando desafectación, cuando en la ejecución del planeamiento se alcanza la finalidad urbanística conjunta. Por todas citaremos nuestra sentencia de 17 de Julio de 2.007 Rec. 8158/2004) donde decimos:

"Ello se confirma con la jurisprudencia, a la que también alude la parte recurrente, según la cual, "la determinación de si se ha producido o no el cambio de destino o de la inejecución determinante de la reversión no puede efectuarse desde la perspectiva de la finca aislada, sino contemplada en relación con la finalidad urbanística conjunta y dentro de las tareas de ejecución" (Ss 1-6-1991 , 27-4-2000 , 28-10-2000 , 30-9-2002). Señalando la sentencia de 28 de octubre de 2005 que: "Esta Sala tiene ya reiteradamente declarado que, en presencia de una unidad de actuación urbanística, ante la ordenación y urbanización de todo un sector el derecho de reversión de los propietarios afectados ha de ser considerado en relación con el programa establecido y los fines en él previstos; no puede ser contemplado de manera aislada ... pero la determinación de si se ha producido o no la inejecución determinante de la reversión no puede efectuarse desde la perspectiva de la finca aislada, sino contemplada dentro de las tareas de ejecución llevadas a cabo en el Polígono o Unidad de actuación.

Esta doctrina ha sido sentada en nuestras Sentencias de 25 de marzo de 1998, recurso de casación número 6840/1993 , 27 de enero de 1998, recurso de casación número 5304/1993 , 24 de septiembre de 1997, recurso de apelación número 12894/1991 , 16 de mayo de 1997, recurso de apelación número 5937/1992 , 26 de marzo de 1996, recurso número 4984/1996 , 26 de marzo de 1996, recurso número 4966/1992 , 26 de marzo de 1996, recurso número 3988/1992 , 26 de marzo de 1996 , entre otras."

Por lo que se refiere a la adjudicación realizada a DUCH en 1.994 y su posterior adecuación en 1.997, no excluye ni dejan sin efecto los objetivos antes transcritos del APR 08.03 en relación a los servicios ferroviarios y la afectación a esos servicios de terrenos incluidos en ese ámbito.

De lo hasta aquí expuesto estamos ya en condiciones de concluir que no se ha producido la vulneración de los arts. 54 y 55 de la Ley de **Expropiación** Forzosa , 63 y siguientes de su Reglamento, así como de los artículos 11 , 13 , 57 , 58 , 76 , y 87 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y concordantes de sus Reglamentos y de la jurisprudencia que los ha interpretado y aplicado, referidos en el motivo de recurso.

SÉPTIMO.- La desestimación del recurso de casación interpuesto determina, en aplicación del art. 139 de la Ley Jurisdiccional , la imposición de una condena en costas a los recurrentes, fijándose en tres mil (3.000 €) la cantidad máxima a repercutir por dicho concepto, por lo que a honorarios de letrado de cada una de las contrapartes se refiere.

FALLAMOS

No haber lugar al recurso de casación interpuesto por el Procurador D. Isacio Calleja García en nombre y representación de la ASOCIACIÓN NO ABUSO y otros, contra la Sentencia de fecha 9 de febrero de 2009, dictada por la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en el recurso 1086/2000 , interpuesto contra la inactividad de la Administración, que está obligada a permitir el efectivo ejercicio del derecho de reversión y/o alternativamente frente a la desestimación presunta por el Ministerio de Fomento de las peticiones formuladas y que se concretaban en reconocer la desafectación real y efectiva a los fines expropiatorios de los terrenos incluidos en el A.P.R. 08.03 y A.P.E. 05.27 del vigente Plan de Ordenación Urbana de Madrid y del derecho de reversión.; con condena en costas a los recurrentes, con la limitación establecida en el fundamento jurídico séptimo de esta sentencia.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la Colección Legislativa, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado Ponente D. **Carlos Lesmes Serrano** , estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Secretario, certifico.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS Y DERECHO DE REVERSIÓN.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Expropiaciones por razón del urbanismo

Capítulo 1. La Ley de Expropiación Forzosa.

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.

1. La Ley de Expropiación Forzosa.
2. Conceptos generales de expropiaciones

TALLER DE TRABAJO

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.

1. Composición del Jurado Provincial de Expropiación.
2. Plazo para pedir la retasación.
3. Nulidad del expediente expropiatorio.

TALLER DE TRABAJO

¿Qué es una Hoja de Precio del expediente expropiatorio?

TALLER DE TRABAJO

El acta de ocupación del bien inmueble expropiado y pago con consignación del justiprecio.

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO

La retasación expropiatoria.

1. El derecho de retasación.
2. Requisitos de la retasación expropiatoria.



TALLER DE TRABAJO

Derecho a una nueva valoración de la finca en caso de modificación del planeamiento urbanístico con posterioridad a una expropiación.

TALLER DE TRABAJO

Recurrir el justiprecio.

TALLER DE TRABAJO

Retraso en el pago del justiprecio expropiatorio.

TALLER DE TRABAJO.

Pago o falta de pago del justiprecio.

1. Tiempo e importe del pago

¿Qué sucede cuando el expropiado o el beneficiario, o ambos, recurren?

2. Intereses

TALLER DE TRABAJO

Las expropiaciones por el procedimiento de urgencia.

TALLER DE TRABAJO

La expropiación forzosa urgente.

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.

2. Fases de la actuación expropiatoria urgente.

3. Excepcionalidad de la urgencia y su ejecución.

4. Motivación de la expropiación urgente.

TALLER DE TRABAJO

Expropiación por el procedimiento de tasación conjunta.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas. El Procedimiento expropiatorio y determinación del justiprecio.

Procedimiento de expropiación

Determinación del justiprecio por tasación individualizada

Determinación del justiprecio por tasación conjunta.

Pago del justiprecio e inscripción de la expropiación.

Requisitos del título inscribible para la inscripción individualizada

CHECK-LIST

1. Precauciones del propietario expropiado.

Expropiación de suelo

Expropiación de edificios o instalaciones



Expropiación de terrenos con negocios
Expropiación de bienes y derechos

2. Reclamación de mayor Justiprecio

Hoja de aprecio del expropiado
Conceptos objeto de reclamación
Estrategia procesal y probatoria
Especialistas en expropiación forzosa
Amplia experiencia en expropiaciones

3. Vigilancia del expediente de expropiación

Toma de posesión
Justiprecio de la expropiación
Jurado de Expropiación
Contencioso-administrativo sobre justiprecio
Intereses de demora
Retasación
Ocupación temporal
Reversión

Capítulo 2. Expropiaciones urbanísticas

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

Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial

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

Justiprecio

Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Adquisición libre de cargas.

Modalidades de gestión de la expropiación.

Supuestos de reversión y de retasación.

Supuestos indemnizatorios

TALLER DE TRABAJO

La expropiación forzosa por razón de urbanismo.

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo.

- a. Justiprecio.
- b. Procedimiento de expropiación urbanística.

2. La expropiación urbanística.

3. Clases de procedimientos expropiatorios.

4. Procedimiento de expropiación por tasación conjunta.

TALLER DE TRABAJO

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.

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

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



2. Sujetos de la expropiación.

3. Justiprecio.

TALLER DE TRABAJO

La expropiación como sistema de actuación urbanística.

1. Más que una actuación urbanística es un modo de obtener la titularidad pública.

3. Régimen jurídico de la expropiación urbanística.

4. Aplicación del sistema de expropiación urbanística.

TALLER DE TRABAJO

Sujetos de la expropiación urbanística.

1. Administración expropiante

2. Expropiado.

3. Beneficiario.

TALLER DE TRABAJO

Procedimiento de expropiación forzosa

1. Declaraciones de utilidad pública y la necesidad de ocupación.

2. Determinación del justiprecio.

3. Pago del justiprecio.

4. Ocupación e inscripción registral.

TALLER DE TRABAJO

Reversión y retasación de los bienes expropiados.

TALLER DE TRABAJO

Expropiación de suelo urbano calificado de dotacional público.

1. Obligación de expropiar por los ayuntamientos.

2. Expropiación a instancia del propietario.

TALLER DE TRABAJO

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

1. Procedimiento de gestión por expropiación.

2. Antecedentes

3. Bases legales y justificación de la actuación.

4. Contenido del proyecto de expropiación.

Memoria.

Planos.

Relación de bienes y derechos a expropiar.

Criterios de valoración



Hojas de aprecio
Cedulas urbanísticas

4. Descripción de la unidad de expropiación.
5. Descripción de los terrenos en su situación actual.
6. Descripción del planeamiento que se ejecuta.
7. Determinaciones relativas al desarrollo y gestión.



TALLER DE TRABAJO

REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO

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

- 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

TALLER DE TRABAJO

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.

1. El suelo urbanizable.

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

3. Valoración del suelo urbanizable sectorizado o equivalente.

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

TALLER DE TRABAJO

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.

TALLER DE TRABAJO

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.

TALLER DE TRABAJO

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

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



suelo rural.

TALLER DE TRABAJO

Los principios de la tasación inmobiliaria.

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

TALLER DE TRABAJO

Métodos de la tasación inmobiliaria.

1. Método de comparación

Estudio de mercado de inmuebles comparables. Estratificación de la muestra.
Elección de la muestra significativa. Eliminación y homogeneización de la muestra resultante.
Cálculo del valor tipo medio y desviación típica de la muestra obtenida.
Intervalo de aceptación. Valor mínimo y máximo.
Coeficientes correctores.
Método analítico por coeficiente corrector.
Método analítico por corrección de valor.
Método sintético de corrección del valor tipo.
Determinación del valor de mercado.
Conciliación con otros valores.

2. Método del coste de reposición.

3 Método de capitalización de rentas.

Valor de capitalización (VC) de un inmueble.
Valor en renta (VC).

4 Método residual.

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

CHECK-LIST

1. Expropiación urbanística y supuestos indemnizatorios

Legislación aplicable y reparto competencial
Las expropiaciones por razón de urbanismo: supuestos de la expropiación urbanística



- Concepto de expropiación urbanística
- Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo
 - Una especial atención a la expropiación como sistema de actuación
 - La gestión indirecta mediante concesionario

El procedimiento expropiatorio

- La tasación conjunta
- El procedimiento individualizado

El justiprecio expropiatorio

- Los criterios
- La forma de materializar el pago
- Normas de valoración del suelo
 - Valoración del suelo no urbanizable
 - Valoración del suelo urbanizable y urbano
 - Valoración de obras y otros bienes y derechos

Análisis de expedientes expropiatorios

- Los supuestos indemnizatorios
 - Las indemnizaciones por alteración del planeamiento, con licencia urbanística ya concedida y sin licencia
 - La cláusula residual de indemnización
 - La indemnización por limitaciones o vinculaciones singulares
 - Las indemnizaciones relacionadas con las licencias urbanísticas

2. Clases de expropiaciones urbanísticas.

a. Ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación

Proyectos de Singular Interés o Proyectos de Interés Regional

Proyectos de Interés Público o de Interés Social

Sectores destinados a vivienda protegida

Desarrollos urbanísticos

Expropiaciones urbanísticas para sistemas generales o dotaciones públicas que no sean de cesión obligatoria o cuya ejecución resulte urgente

b. Expropiaciones por incumplimiento de las los deberes urbanísticos.

La realización de actos de parcelación, reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística.

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.

El incumplimiento, sustantivo o temporal, de los deberes y las obligaciones vinculados a la ejecución del planeamiento urbanístico.

El incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y, en su caso, rehabilitación de los inmuebles legalmente exigibles.

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.

3. Procedimiento expropiatorio.

1º Funciones de la expropiación.

2º Sujetos

-El expropiante -El beneficiario -El expropiado

3º Objeto de la expropiación

-Bienes y derechos susceptibles de expropiación

-Expropiación de derechos reales y de bienes con cargas o gravámenes.

4º Causa Expropiandi -Utilidad Pública

-Interés social



5º Ejercicio de la potestad expropiatoria.

-Procedimiento ordinario

-Procedimiento de urgencia

-Procedimiento de tasación conjunta

-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

6º Pieza separada de justiprecio

-Inicio de la pieza separada de justiprecio

-Acuerdo o convenio de las partes

-Hoja de aprecio

-Jurado Territorial de Expropiación Forzosa

-Pago del justiprecio

-Intereses de demora

-Impugnación del expediente expropiatorio y del acuerdo del Jurado Territorial

7º Retasación

8º Supuestos expropiatorios

Capítulo 3. Especialidades autonómicas.

Legislación autonómica en las expropiaciones en el sistema de compensación.

Andalucía

TALLER DE TRABAJO

La expropiación urbanística en Andalucía.

- 1. El sistema de actuación por expropiación.**
- 2. La expropiación urbanística podrá seguirse individualmente o por el procedimiento de tasación conjunta.**
- 3. La gestión pública del urbanismo.**
- 4. La LOUA trata de sistemas de ejecución públicos para referirse a los sistemas de cooperación y al de expropiación**
- 5. La asociación administrativa de propietarios.**

TALLER DE TRABAJO

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.

Aragón

Asturias

Baleares

TALLER DE TRABAJO

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

- 1. Sistema de expropiación por unidades de actuación completas**
- 2. Expropiación para patrimonio del suelo con fin social.**
- 3. Procedimiento expropiatorio.**



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

5. Expropiaciones urbanísticas.

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

TALLER DE TRABAJO

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.

Expropiación forzosa por razón de urbanismo.

Supuestos de expropiación por razón de urbanismo.

Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación.

- Procedimientos que se tienen que seguir para la expropiación forzosa.
- Formulación y contenido del proyecto de tasación conjunta.
- Tramitación del procedimiento de tasación conjunta.
- Efectos de la aprobación definitiva de la tasación conjunta.
- Procedimiento de tasación individual.
- Destino de los terrenos expropiados y supuestos de reversión.
- Canarias

TALLER DE TRABAJO

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

1. Sistema de ejecución por expropiación.
2. Expropiación forzosa por razones urbanísticas.
3. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.
4. Bienes de dominio público
5. Forma de gestión del sistema
6. Justiprecio
7. Liberación de la expropiación
8. Procedimiento
 - a. Ocupación: requisitos en caso de urgencia
 - b. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio
 - c. Mutuo acuerdo
 - d. Inactividad administrativa en la expropiación
 - Cantabria
 - Castilla La Mancha
 - Castilla León
 - Cataluña



TALLER DE TRABAJO

Expropiaciones urbanísticas en Cataluña.

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.

Legitimación de las expropiaciones por razones urbanísticas.

Supuestos legitimadores de las expropiaciones por razones urbanísticas

Liberación de determinados bienes de las expropiaciones por razones urbanísticas

Tramitación de la expropiación forzosa en actuaciones urbanísticas aisladas

Procedimiento de tasación conjunta

Iniciación de un expediente expropiatorio por ministerio de la ley

Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo

Expropiación forzosa por razones urbanísticas

Supuestos de expropiación por razón de urbanismo

Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación

Procedimientos de expropiación

Procedimiento de tasación conjunta

Expropiación urbanística en procedimientos individualizados

Gestión de la expropiación por personas concesionarias

Liberación de expropiaciones

Expropiación derivada de la ocupación directa

TALLER DE TRABAJO

La expropiación por ministerio de la Ley y la suspensión del art. 114 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, modificado por la Ley 3/2012, y se configura como el mecanismo al que puede acudir el propietario del suelo reservado a dotación pública por el planeamiento urbanístico

Extremadura

TALLER DE TRABAJO

Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Eliminación de artículo de reversión en caso de expropiación por falta de competencias.

Galicia

TALLER DE TRABAJO

Convenios urbanísticos de expropiación en Galicia.

Madrid

Murcia

Navarra

TALLER DE TRABAJO

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.

1. Valoraciones y expropiaciones.

2. Prohibición de construcciones en terrenos a expropiar.

3. Reversión de la expropiación

4. Determinación y pago del justiprecio.



- a. El Jurado de Expropiación de Navarra
- b. El procedimiento expropiatorio
- c. Procedimiento previo a la expropiación por incumplimiento de deberes urbanísticos.

5. Sistema de expropiación.

- País Vasco
- La Rioja
- C. Valenciana

TALLER DE TRABAJO

Especialidades autonómicas en expropiaciones urbanísticas.

1. Elección del sistema de actuación.

- a. Elección del sistema
- b. Garantías

2. Justiprecio

3. Procedimiento

4. La expropiación en el caso de terrenos dotacionales.

5. Expropiaciones por incumplimientos del propietario respecto a las obligaciones de urbanización.

TALLER DE TRABAJO

El sistema competencial en materia de expropiaciones.

TALLER DE TRABAJO

Singularidades autonómicas en el procedimiento de expropiación.

1. La preferencia del régimen legal estatal y autonómico.

2. La legitimación de las expropiaciones.

3. El objeto de la expropiación.

4. El procedimiento expropiatorio.

5. La determinación del justiprecio.

6. El pago de la indemnización expropiatoria.

7. La ocupación y la inscripción registral.

8. Especialidades urbanísticas.

- a. El procedimiento de tasación conjunta.
- b. Inicio del expediente de justiprecio a solicitud del interesado y por ministerio de la ley.
- c. Liberación de la expropiación.
- d. Ocupación directa de suelos afectados por el planeamiento.

TALLER DE TRABAJO.

El posible ahorro vía expropiaciones para las Juntas de Compensación y el Agente Urbanizador.

1. Los temores a abusos en las valoraciones por juntas de compensación y agente urbanizador. El trámite parlamentario.

2. Las expropiaciones en el sistema de compensación.

- Andalucía
- Aragón



Asturias
Baleares
Canarias
Cantabria
Castilla la Mancha
Castilla León
Cataluña
Extremadura
Galicia
Madrid
Murcia
Navarra

3. Las expropiaciones a favor del Agente Urbanizador.

Andalucía.
Castilla la Mancha
Castilla y León.
Extremadura
Galicia.
Murcia.
Navarra.
C. Valenciana
C. Valenciana

PARTE SEGUNDA.

Expropiaciones urbanísticas y Registro de la Propiedad

Capítulo 4. Expropiaciones urbanísticas y Registro de la Propiedad.

- 1. La expropiación forzosa, un acto inscribible en el Registro de la Propiedad.**
- 2. Inicio del procedimiento.**
- 3. Efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad.**
- 4. Procedimiento de tasación conjunta.**
- 5. Título inscribible.**
- 6. Especialidades del Derecho de reversión.**
- 7. Datos registrales contradictorios.**
- 8. Cesiones de terrenos.**

PARTE TERCERA.

Aspectos fiscales.

Capítulo 5. Repercusiones tributarias para las entidades expropiadas de la percepción del justiprecio.

- 1. Introducción.**
- 2. La exención tributaria del justiprecio.**
- 3. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**
- 4. Impuesto sobre Sociedades**



5. El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

TALLER DE TRABAJO.

Tributación de la correspondiente plusvalía por expropiación a efectos del IRPF o del impuesto sobre sociedades

TALLER DE TRABAJO.

Expropiación y plusvalía en renta.

Capítulo 6. El IVA y la expropiación forzosa.

1. Inclusión de la expropiación forzosa entre los supuestos de entrega de bienes sujetos al IVA.
2. Sujeto pasivo del Impuesto.
3. La inclusión del IVA en el justiprecio por el jurado de expropiación.
4. Momento en que el sujeto pasivo puede reclamar a la Administración expropiante el Impuesto.
5. El problema de la vigencia del artículo 49 LEF.

TALLER DE TRABAJO.

Expropiación a propietarios no adheridos a la junta de Compensación

1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados.
2. Impuesto sobre el Valor Añadido
3. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
4. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO.

El justiprecio reducido por el pago de los impuestos.

PARTE CUARTA.

El derecho de reversión

Capítulo 7. El derecho de reversión y supuestos de retasación

1. Trámite parlamentario.
2. El derecho de reversión y las limitaciones introducidas por la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación.
 - a. Concepto.
 - b. Regulación: competencia estatal.
 - c. Efectos de la reversión. Efectos frente a terceros.
3. Supuestos de reversión y retasación.
 - a. Procede la reversión.
 - b. No procede la reversión.
4. El derecho de reversión y distinción con figuras similares.
 - a. Desistimiento de la expropiación.



- b. Nulidad de la expropiación.
- c. Caducidad del expediente expropiatorio.
- d. Liberación de la expropiación.
- e. Vía de hecho.

5. Requisitos del derecho de reversión: legitimación activa y pasiva.

- a. Los sujetos de la reversión.
- b. Transmisión del derecho de reversión.
- c. Cotitularidad del derecho de reversión.

6. Procedimiento y recursos en el derecho de reversión.

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

8. El justiprecio de la reversión.

- a. Valoración del justiprecio de la reversión.
- b. Indemnización sustitutoria.

9. Extinción.

- a. Caducidad por falta de ejercicio.
- b. Caducidad por falta de pago.
- c. La extinción voluntaria del derecho de reversión.

TALLER DE TRABAJO.

La reversión en las expropiaciones urbanísticas.

- 1. Concepto de reversión.**
- 2. Regulación general del derecho de reversión.**
- 3. Efectos de la reversión.**
- 4. Plazos de ejercicio del derecho de reversión.**

TALLER DE TRABAJO.

La reversión. El plazo.

TALLER DE TRABAJO.

Análisis de la reforma del derecho de reversión. La importancia de los plazos.

- 1. La reversión: concepto y regulación.**
- 2. Requisitos subjetivos.**
- 3. Requisitos temporales: plazos.**
- 4. Efectos de la reversión: el pago de su precio.**

TALLER DE TRABAJO

El derecho de reversión expropiatoria.

- 1. Concepto del derecho de reversión expropiatoria.**
- 2. Fases del derecho de reversión.**
- 3. Causas de reversión.**
- 4. Cancelación del derecho de reversión.**



TALLER DE TRABAJO.

El derecho de reversión y el registro de la propiedad.

- 1. La expropiación forzosa y su inscripción registral.**
- 2. Título inscribible.**
- 3. Obligatoriedad de la inscripción.**
- 4. Extinción de arrendamientos. Cargas, gravámenes y otros derechos reales.**
- 5. Derecho de reversión e inscripción registral.**
- 6. La inscripción del derecho de reversión.**
- 7. Prueba del derecho de reversión.**
- 8. Momento en que se origina el derecho de reversión.**

CHECK-LIST

La reversión en el ámbito urbanístico

- Reversión con carácter general.
- Reversión en las expropiaciones destinadas a la formación o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.
- Reversión en la expropiación como sistema de actuación.
- Reversión en las expropiaciones por incumplimiento de deberes.

PARTE QUINTA.

Esquemas de expropiación urbanística.

Adquisición por expropiación. Procedimientos ordinario y urgente.

- Tasación individual:
- Procedimiento ordinario.
- Procedimiento de urgencia (art. 52 LEF).
- Tasación conjunta.

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

PARTE SEXTA.

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

- 1. Proyecto a efectos de delimitar el ámbito territorial a expropiar a efectos de la urbanización y ejecución de la Unidad de Actuación.**
- 2. Aprobación inicial del proyecto por el ayuntamiento.**
- 3. Edictos y notificaciones.**
- 4. Alegaciones.**
- 5. Certificaciones municipales de información.**
- 6. Informes técnicos y jurídicos del ayuntamiento.**
- 7. Denegación del proyecto por el ayuntamiento.**
- 8. Aprobación del proyecto por el ayuntamiento.**



PARTE SÉPTIMA.

Formularios del procedimiento de tasación individual.

- 1. Apertura del expediente de justiprecio y concreción por fincas.**
- 2. Supuestos de fijación del justiprecio con conformidad del expropiado.**
- 3. Supuestos de fijación del justiprecio con disconformidad del expropiado.**
- 4. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio**
 - Modelo a
 - Modelo b
- 5. Descripción del bien expropiado**
- 6. Descripción de un edificio expropiado**
- 7. Escrito del expropiado exponiendo su valoración.**
 - Modelo a
 - Modelo b
- 8. Informes técnicos municipales sobre el aprecio.**
- 9. Hoja de aprecio de la administración**
 - Hoja de cálculo
 - Hoja de valoración
- 10. Aceptación de la hoja de aprecio del expropiado.**
- 11. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado**
- 12. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.**
 - Modelo a
 - Modelo b
- 13. Requerimiento para llegar al común acuerdo**
- 14. Propuesta de adquisición**
- 15. Diligencia de no aceptación de la propuesta**
- 16. Remisión del expediente de determinación del justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación.**

PARTE OCTAVA.

Formularios en caso de expropiación con tasación conjunta.

- 1. Proyecto de expropiación de tasación conjunta redactado por la Administración en el ámbito de la ejecución de la unidad de actuación.**
 - Modelo a
 - I. BASES LEGALES Y DE PLANEAMIENTO.
 - II. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL A EXPROPIAR.
 - III. FIJACIÓN DE PRECIOS. CRITERIOS DE VALORACIÓN.
 - IV. HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO DE CADA FINCA.
 - V. HOJAS DE JUSTIPRECIO DE OTRAS INDEMNIZACIONES.
 - VI. PLANOS.
 - Modelo b
 - 1. INTRODUCCIÓN
 - 1.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL A EXPROPIAR.
 - 1.2 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN:



2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
 3. BASES LEGALES
 4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO
 5. DOCUMENTACIÓN
 6. PROCEDIMIENTO
 7. HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADAS
 8. HOJAS DE JUSTIPRECIO DE OTRAS INDEMNIZACIONES
- Modelo c. Caso real.

2. Iniciación del expediente de expropiación por tasación conjunta.

3. Edictos y publicaciones.

4. Alegaciones al proyecto de expropiación de tasación conjunta.

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

6. Edictos y notificaciones.

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

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

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

10. Requerimientos del acta de pago del justiprecio.

Modelo a.

Modelo b.

PARTE NOVENA

Formularios de pago del precio.

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

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

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

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

PARTE DÉCIMA

Formularios de ocupación y registro de finca expropiada.

1. Acta de ocupación de la finca

2. Inscripción en el Registro de la propiedad.

PARTE UNDÉCIMA.

Formularios de expropiación mediante el procedimiento de urgencia.

1. Solicitud de urgencia por el ayuntamiento.

2. Elevación de la declaración de urgencia de la ocupación a la Comunidad Autónoma.

3. Edictos y notificaciones de la expropiación por declaración de urgencia.

4. Actas de ocupación, consignación y hojas de depósito.

PARTE DUODÉCIMA

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Formularios casos reales. Texto completo.

1. Acta previa a la ocupación
2. Acta de ocupación.
3. Solicitud de caducidad del expediente expropiatorio
4. Solicitud de reversión.
5. Solicitud de pago del justiprecio
6. Solicitud de intereses.
7. Requerimiento para la formulación de hoja de aprecio.
8. Hoja de aprecio del expropiado
9. Informe pericial.
10. Hoja de aprecio del beneficiario.
11. Alegaciones del expropiado.
12. Acuerdo del Jurado de Expropiación (a falta de convenio expropiatorio).
13. Convenio expropiatorio (si existe convenio no habrá la resolución del Jurado).
14. Remisión de la hoja de aprecio al Jurado de Expropiación.

PARTE DÉCIMO TERCERA.

Formularios en caso de liberación de expropiaciones.

1. Expediente a instancia del propietario:
2. Acuerdo del Ayuntamiento expropiante
3. Aceptación por el propietario que resulta liberado de condiciones
4. Liberación de la expropiación. Acuerdo definitivo

PARTE DÉCIMO CUARTA.

Convenios expropiatorios.

1. Modelo de convenio expropiatorio.
2. Convenio expropiatorio por obra pública (autopistas).

PARTE DÉCIMO QUINTA

Formularios registrales de expropiaciones urbanísticas.

Solicitud de certificación de finca a expropiar.

Solicitud de inscripción individualizada de las fincas expropiadas.

Solicitud de inscripción conjunta de fincas expropiadas.

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

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



PARTE DÉCIMO SEXTA

Formularios de reversión tras expropiaciones urbanísticas.

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

Solicitud de toma de posesión del bien o derecho revertido.

ANEXO 1

Jurisprudencia determinación del justiprecio en caso de expropiación forzosa.

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





¿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.**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



- **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.**

PARTE PRIMERA.

Expropiaciones por razón del urbanismo

Capítulo 1. La Ley de Expropiación Forzosa.

