

LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA INSTADA POR EL PROPIETARIO AFECTADO

El propietario de una finca afectada por una calificación urbanística de sistemas generales, lo que determina el destino público de la finca y su exclusión del aprovechamiento privativo, cuando el planeamiento no tiene previsto el sistema de gestión para la adquisición pública del bien destinado al servicio público, puede instar la expropiación forzosa para hacer efectiva la transmisión y el cobro del valor o justiprecio del bien afectado. Este procedimiento, denominado expropiación forzosa por ministerio de la ley, ha estado suspendido por el legislador catalán, como consecuencia de la crisis financiera del Estado, desde el año 2012 hasta el año 2015. En la actualidad vuelve a ser un instrumento operativo en manos de los propietarios afectados por sistemas generales urbanísticos (viales, espacios libres o zonas verdes, equipamientos).

La Ley de Expropiación Forzosa vigente, de 16 de diciembre de 1954, define la expropiación forzosa por causa de utilidad pública o interés social como cualquier forma de privación singular de la propiedad privada, o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueran las personas o entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio.

La esencia de la institución viene constituida por la privación singular de la propiedad privada, acordada imperativamente, por causa de utilidad pública o interés social.

De la anterior definición legal, la nota más destacada o que resulta seguramente más impactante desde el punto de vista del propietario particular afectado es el carácter imperativo de la expropiación forzosa, que destaca en su definición vulgar como venta forzosa por causa de utilidad pública.

Sin embargo, en determinados casos, **es el propietario afectado el que desencadena con su iniciativa la ejecución de la expropiación forzosa**, y es a este particular supuesto, al que la Ley denomina expropiación forzosa por ministerio de la ley, al que nos referimos en este escrito.

En la expropiación por ministerio de la ley, como en cualquier expropiación forzosa, la facultad de determinación de los presupuestos de la misma, su ordenación, está en manos de las Administraciones territoriales, únicas titulares de la facultad expropiatoria. Pero ante la inactividad de éstas en orden a ejecutar la expropiación ordenada, el propietario singularmente afectado toma la iniciativa y la insta, obligando por ministerio de la ley a que la expropiación se haga efectiva por el procedimiento y en los plazos legalmente establecidos.

Así, conforme al artículo 114 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto (TRLUC), transcurridos dos años desde que se haya agotado el plazo establecido por el programa de actuación urbanística o la agenda de actuaciones a desarrollar, o cinco años desde la entrada en vigor del plan de ordenación urbanística municipal, cuando este no establezca plazo para la ejecución de la correspondiente actuación urbanística, o si no se ha iniciado el procedimiento de expropiación de los terrenos

CONSULTE NUESTRO BLOG - <http://www.escura.com/blog-escura/>



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

reservados para sistemas urbanísticos que, en virtud de las determinaciones del plan, tengan que ser necesariamente de titularidad pública y objeto de expropiación, por no estar incluidos en ninguna unidad de actuación, al efecto de su gestión, en un polígono de actuación urbanística o en un sector de planeamiento urbanístico, las personas titulares de los bienes pueden advertir la administración competente de su propósito de iniciar el expediente de valoración.

Si la Administración que corresponda no inicia el expediente de expropiación en el plazo de dos años posteriores a la advertencia formulada conforme a lo expuesto en el párrafo anterior, el inicio del expediente de valoración se produce por ministerio de la ley; a tal efecto, las personas propietarias deben presentar la hoja de aprecio correspondiente y, si transcurren tres meses sin que la administración acepte la valoración, se pueden dirigir al Jurado de Expropiación de Cataluña, la resolución del cual para fijar la valoración, el famoso justiprecio, agota la vía administrativa.

La valoración se refiere al momento de la iniciación del expediente de valoración por ministerio de la ley, el día de la presentación de la hoja de aprecio por los titulares de los bienes, y los intereses de demora se acreditan desde dicho momento hasta el completo y efectivo pago del justiprecio.

La decisión de optar por forzar la expropiación por ministerio de la ley resulta en muchas ocasiones la más conveniente para el titular afectado, propietario de un bien que por su calificación y destino urbanístico está excluido del aprovechamiento urbanístico privativo y muy limitado para cualquier otro tipo de aprovechamiento, pero que sigue sujeto a sus gravámenes fiscales (IBI) a cargo de su propietario mientras no se produzca la adquisición para su destino público, situación antieconómica que se puede prolongar varios lustros. **Por medio de este procedimiento el propietario puede realizar su valor urbanístico, que debe ser equivalente al de los terrenos con aprovechamiento urbanístico privativo de su entorno**, haciendo efectivo el principio de la justa distribución de las cargas y de los beneficios del planeamiento.

Frecuentemente, dado el carácter de órgano administrativo que pese a su denominación ostenta el Jurado de Expropiación, y que influye en ocasiones en la prudencia de sus resoluciones, para obtener en su máxima proporción el valor urbanístico del bien expropiado, suele ser necesario recurrir al proceso judicial contencioso-administrativo y padecer la lentitud de su tramitación (afortunadamente algo reducida respecto al lustro anterior), sin perjuicio de mientras tanto, acceder al cobro de la valoración mínima indiscutida: la ofrecida por la Administración expropiante en su hoja de aprecio, o la establecida por el Jurado de Expropiación en su resolución en el frecuente supuesto que ésta sea consentida por la Administración, por no formular a su vez recurso contencioso-administrativo contra la misma.

Ahora bien la crisis financiera y las políticas de contención presupuestaria determinaron que, de una parte se excluyese de esta posibilidad a ciertos supuestos (terrenos clasificados de suelo no urbanizable, no urbanizable no delimitado o delimitado con algún tipo de explotación apropiada, o en general terrenos con algún uso susceptible de rendimiento económico, o reservados para su ejecución mediante un proyecto sectorial), mediante la modificación introducida en el redactado del artículo 114 por la reforma operada por la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación de la Ley de Urbanismo, que además introdujo un apartado 5 en virtud del cual el cómputo de los plazos del procedimiento de expropiación por ministerio de la ley queda suspendido si los órganos competentes para la aprobación inicial del planeamiento adoptan el acuerdo de suspensión que la Ley prevé con esta ocasión. Suspensión que se levanta si transcurre el plazo acordado conforme a lo dispuesto en los artículos 73 y 74 (máximo 2 años) sin que se haya producido a efectos de su ejecutividad la publicación de la figura de planeamiento tramitada. Si la publicación se produce antes que el Jurado de Expropiación fije el justiprecio de los bienes y el nuevo planeamiento no determina su expropiación,

CONSULTE NUESTRO BLOG - <http://www.escura.com/blog-escura/>



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados quedan sin objeto y son archivados sin que se produzca la expropiación de los bienes.

De otra parte, a partir de la entrada en vigor de la citada Ley 3/2012, desde el 1 de marzo de 2012 y hasta 31 de diciembre de 2015, con pequeños intervalos por el vacío legal producido entre las disposiciones que han ido prorrogando la excepción ⁽¹⁾, consistente en la suspensión de los plazos para advertir a la administración, para presentar la hoja de aprecio y para dirigirse al Jurado de Expropiación de Cataluña, se ha suspendido con carácter general la eficacia temporal del artículo 114 del TRLUC. En definitiva **desde el 1 marzo de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2015 el legislador ha suspendido el cómputo de los plazos del procedimiento de expropiación por ministerio de la ley, impidiendo así el ejercicio de esta facultad** a los propietarios afectados.

Desde 1 de enero de 2016 se ha levantado la suspensión del cómputo de plazos del procedimiento de expropiación por ministerio de la ley, vuelve a ser posible iniciar o continuar la tramitación de un expediente de expropiación por ministerio de la ley.

¹ La Disposición final tercera de la Ley 3/2012 suspendió plazos desde 31.3.2012 a 31.12.2013. El artículo 167.4 de la Ley 2/2014, 27 enero, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público, suspende desde 31.1.2014 hasta 31.12.14. El artículo 77 de la Ley 3/2015, 11 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas, suspende plazos desde 14.3.2014 hasta 31.12.2015.