



A Y U N T A M I E N T O
DE
SAN ANDRÉS DEL RABANEDO
(LEÓN)

Anuncio

En cumplimiento de lo acordado por la Junta de Gobierno local en sesión extraordinaria urgente celebrada el 4 de febrero de 2021, se publica el texto íntegro del acuerdo y como ANEXO el Proyecto aprobado:

“

ASUNTO: EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS DE PROPIETARIOS NO ADHERIDAS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-23 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

EXPEDIENTE 1/2017-EXP

ANTECEDENTES

Primero.- Por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León 1119/2010, de 19 de julio, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo (León), habiéndose publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León número 151 de 6 de agosto de 2010, páginas 62560 y siguientes.

Segundo.- Por Orden de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León 398/2016, de 3 de mayo, se aprobó definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo (León), relativa a la ordenación del Sector SUNC-23 que es objeto de este expediente, habiéndose publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León número 94 de 18 de mayo de 2016, páginas 21878 y siguientes.

Tercero.- En el Boletín Oficial de Castilla y León número 229 de 28 de noviembre de 2016, páginas 54369 y siguientes, fue publicado acuerdo de 4 de octubre de 2016, de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo (León), por el que se aprobaron los Estatutos reguladores de la Junta de Compensación para la gestión de la unidad de actuación denominada SUNC-23 del suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo, expediente 000001/2016-EST, habiéndose otorgado escritura de constitución de dicha Entidad urbanística colaboradora ante el notario del Ilustre Colegio de Castilla y León, Don José Antonio Bollo de Miguel, con fecha 30 de noviembre de 2016 y el número 2.556 de los de su protocolo.

Cuarto.- Previo el cumplimiento de todos los requisitos sustantivos, formales, de publicidad y de audiencia, una vez verificada la publicación de los Estatutos, la Junta de Compensación instó la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que incumplieron la obligación de constituir o adherirse a su constitución mediante escrito de fecha 13 de julio de 2017, presentado con número de registro de entrada 2017008525, por José Alberto Fernández Gutiérrez, cuyas circunstancias personales obran en el expediente, actuando en calidad de Presidente del Consejo Rector de la Entidad, adjuntando lo que se denominó “*Proyecto de Expropiación de las fincas no adheridas a la Junta de Compensación del Sector de Suelo Urbano No Consolidado, SUNC-23, del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de San Andrés del Rabanedo (sic)*” para su tramitación y posterior aprobación.

Se aportaron con la solicitud 3 ejemplares en formato papel y tres en formato digital de dicho documento firmado en fecha 12 de julio de 2017 por el abogado, Daniel Villafañe Avellaneda y el Arquitecto Félix



Álvarez Álvarez, bajo la denominación social, Trígono Consultores, SL, con CIF 24676926. El documento carece de visado colegial.

Quinto.- En fecha 31 de julio de 2017, con número de registro de entrada 2017009167, por José Alberto Fernández Gutiérrez, actuando en la misma representación, se presenta diversa documentación relativa al expediente de referencia. En concreto:

-Certificado del Secretario de la Junta de Compensación relativo al acuerdo adoptado por la Asamblea General de fecha 3 de abril de 2017, poniendo de manifiesto la relación de propietarios no adheridos, aprobando la redacción del Proyecto de Expropiación.

- Certificado del Secretario de la Junta de Compensación, de fecha 31 de julio de 2017, relativo a la acreditación de los propietarios de terrenos incluidos en el sector que no se han adherido, estableciendo literalmente *“que procede por tanto, la tramitación del expediente expropiatorio de estas fincas no adheridas.....”*.

-Acta de la Asamblea de propietarios del sector SUNC 23, de fecha 18 de noviembre de 2016.

-Copia de la carta enviada a los propietarios incluidos en el sector convocando a la formalización de la escritura de constitución de la Junta de compensación. También se adjuntan una serie de copias de justificantes de certificados de correo, en concreto siete.

-Certificación registral de dominios y cargas de fincas incluidas en el SUNC 23 emitida con fecha 19 de junio de 2017 (*“a los efectos de constatar la no inmatriculación de las fincas objeto de expropiación”*),

Se hace constar que no figura en el expediente las 6 copias (3 y 3) de plano a escala 1/1000 de las fincas no adheridas que serán objeto de expropiación.

Sexto.- En fecha 30 de agosto de 2017, por el Arquitecto Municipal se emite informe relativo a la documentación contenida en el Proyecto de Expropiación, donde se pusieron de manifiesto una serie de deficiencias que deberían ser subsanadas por los redactores del proyecto.

Séptimo.- En fecha 14 de diciembre de 2017, por el Arquitecto Municipal se emite informe relativo a la documentación contenida en el Proyecto de Expropiación, donde se reiteran las deficiencias ya señaladas en el informe de fecha 30 de agosto.

Octavo.- Con fecha 18 de diciembre de 2018 y número de registro de entrada 15624, por la Junta de Compensación se presentan modificaciones tendentes a subsanar las deficiencias advertidas por los servicios técnicos municipales, en concreto se presenta Proyecto de Urbanización modificado, Proyecto de Expropiación modificado y Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación y básicas de urbanización para su tramitación y posterior aprobación.

Noveno.- Con fecha 20 de diciembre de 2019, el Arquitecto Municipal emite informe donde, en relación con el concreto asunto que ocupa este informe, “Proyecto de Expropiación”, viene a establecer literalmente:

“Consideraciones particulares EXP. 000001/2018 PEX

Se insta por parte de la Junta de Compensación la expropiación de las parcelas cuyos propietarios han renunciado a su derecho de incorporarse a la citada Junta de Compensación, para lo que se aporta el correspondiente Proyecto de Expropiación. Las parcelas afectadas son las siguientes:

- 7001032TN8270S0001TH
- 7001024TN8270S0001YH
- 7098001TN8179N0001LK



El ámbito de las expropiaciones en este caso, se encuentra dentro del sector SUNC 23, suelo urbano no consolidado con ordenación detallada. Se incluye la relación de propietarios y demás titulares afectados por la expropiación así como la descripción de los bienes y derechos a expropiar, mediante certificaciones catastrales aportadas en las que figuran los datos de los titulares de la misma, así como la relación de fincas colindantes con su relación de propietarios. En base a lo expuesto se entiende que se ajusta a lo contemplado en el artículo 224 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (D. 22/2004) relativo a los requisitos y efectos de las Actuaciones Aisladas de Expropiación.

El procedimiento de valoración elegido por los redactores del Proyecto de expropiación es el de Tasación Conjunta de acuerdo a lo contemplado en el artículo 225 Procedimiento de Tasación Conjunta, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (D. 22/2004), contiene las hojas de aprecio de las parcelas a expropiar dentro de los anejos 3, 4 y 5 del proyecto de expropiación.

Para la valoración de los bienes y derechos afectados, la documentación presentada se ajusta a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y su Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, en concreto a lo contemplado en el artículo 22 relativo a la valoración en situación de suelo urbanizado no edificado. Si bien, el técnico que suscribe emite el siguiente informe con independencia de las consideraciones técnicas realizadas por los redactores del proyecto en lo referido a sus estimaciones económicas. Por lo que se ha tenido en cuenta la relación entre la adecuación de la valoración propuesta con lo prescrito en la normativa que le resulta de aplicación, entendiéndose, para este caso, que desde el punto de vista formal, se ajusta al procedimiento definido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Por todo lo expuesto el técnico muestra su conformidad respecto de la documentación técnica contenida en el proyecto de expropiación presentada, respecto de la normativa que le resulta de aplicación, en los términos mencionados en el presente informe, por lo que procede la continuación de la tramitación del expediente 000001/2017 PEX. “

Décimo.- Por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de 18 de febrero de 2020 se adoptó acuerdo con la siguiente parte dispositiva:

“Primero.- Iniciar el procedimiento expropiatorio de los bienes y derechos de los propietarios que no han dado cumplimiento a la obligación de incorporarse a la Junta de Compensación del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-23 del PGOU del municipio de San Andrés del Rabanedo, CIF V24698797, tal como establece el artículo 81.1.d) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, cuya expropiación ha sido instada por la Junta de Compensación conforme al Proyecto de Expropiación, redactado en fecha 10 de diciembre de 2018 por el arquitecto D. Félix Álvarez y el abogado D. Daniel Villafaña Avellaneda, mediante el procedimiento de tasación conjunta previsto en los artículos 224 y 225 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, que se concreta en:

-FINCA 01

- Superficie objeto de expropiación: 875'00 m²
- Datos registrales: No se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad
- Referencia catastral: 7001032TN8270S0001TH

Titulares catastrales: HEREDEROS DE FRANCISCO GARCÍA GONZÁLEZ. Paseo de Salamanca 9, 10ªA, León, 24009 – León. (100% del total de la superficie de la parcela). Se hace constar que la esposa del fallecido responde a la filiación de Benilde Díez.

-FINCA 13

- Superficie objeto de expropiación: 910'00 m²
- Datos registrales: No se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad
- Referencia catastral: 7001024TN8270S0001YH



▪ *Titulares catastrales: HEREDEROS DE MANUEL SÁNCHEZ FRANCO: Párroco Pablo Díez, 309, Trobajo del Camino, 24191 – León. (100% del total de la superficie de la parcela).*

-FINCA 33

▪ *Superficie objeto de expropiación: 649'60 m², correspondiente al 12% de la superficie total de la parcela, que asciende a 5.413'00 m². Parcela en régimen de proindiviso.*

▪ *Datos registrales: No se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad*

▪ *Referencia catastral: 7098001TN8179N0001LK*

▪ *Titulares catastrales: Los titulares catastrales cuyo porcentaje de propiedad en proindiviso se expropia son los siguientes:*

- *MANOLI MATEOS FERNÁNDEZ: Los Ángeles 19, parcela 1, El Espinar, 40400 – Segovia. (2'40% del total de la superficie de la parcela).*

- *MARCELINA MATEOS FERNÁNDEZ: Díez Caneja, 22, León, 24006 – León. (2'40% del total de la superficie de la parcela).*

- *MARÍA JOSÉ MATEOS FERNÁNDEZ: La Molinera 131, 1º, Trobajo del Camino, 24010 – León. (2'40% del total de la superficie de la parcela).*

- *MODESTO MANUEL MATEOS FERNÁNDEZ: La Molinera 131 1º, Trobajo del Camino, 24010 – León. (2'40% del total de la superficie de la parcela).*

- *ROSA MARÍA MATEOS FERNÁNDEZ: Boticario, 3 bajo, Palma de Mallorca, 07015 – Baleares. (2'40% del total de la superficie de la parcela).*

Segundo.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que no han dado cumplimiento a la obligación de incorporarse a la Junta de Compensación.

Tercero.- Someter el proyecto a un periodo de información pública de un mes que se iniciará con su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León de conformidad con lo establecido en el artículo 251.3.a del RUCyL, aplicables por remisión de los artículos 220 y 224 del citado Reglamento. Asimismo se publicará el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, Tablón de anuncios del Ayuntamiento y en uno de los diarios de mayor difusión, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa y 69 concordantes de su Reglamento, aplicables por remisión del artículo 224.1.a del RUCyL. Durante el citado plazo los interesados podrán, consultar el expediente en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo, pudiendo cualquier persona, durante dicho periodo, aportar por escrito los datos oportunos para rectificar posibles errores de la descripción de los bienes y derechos a expropiar, u oponerse, por razones de fondo o de forma, a la necesidad de ocupación.

Cuarto.- Notificar este acuerdo a propietarios y titulares de derechos sobre terrenos incluidos en el Proyecto de Expropiación objeto de aprobación inicial, notificándoles, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 224.1.c del RUCyL las hojas de aprecio incorporadas al proyecto de expropiación objeto de aprobación inicial.

Quinto.- Solicitar del Registro de la Propiedad nº 2 de León certificación del dominio y cargas de las fincas incluidas en el proyecto de expropiación, cuyos datos registrales no constan, figurando los siguientes datos catastrales:

- FINCA 01 Referencia catastral: 7001032TN8270S0001TH

- FINCA 13 Referencia catastral: 7001024TN8270S0001YH

- FINCA 33 Referencia catastral: 7098001TN8179N0001LK



Sexto.- Requerir a la Junta de Compensación del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-23 del PGOU del municipio de San Andrés del Rabanedo, CIF V24698797, que, con carácter previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación acredite la constitución en la Tesorería municipal de la consignación derivada del previsible pago del justiprecio correspondiente a las valoraciones de los bienes y derechos afectados por el expediente 1/2017-EXP.”

Undécimo.- Practicadas las publicaciones, notificaciones y requerimientos a que hace referencia el acuerdo cuya parte dispositiva ha sido precedentemente transcrita consta, según certificado emitido por la funcionaria encargada del registro, la presentación de las hojas de aprecio e informes adjuntos por los titulares de las siguientes parcelas:

Fecha	Anotación	Nombre
24-8-20	7252	Modesto Manuel Mateos Fernández
7-9-20	7909	Benilde Diez Fernández en representación de Herederos Francisco García González
17-9-20	8458	Rosa María Mateos Fernández
17-9-20	8471	Marcelina Mateos Fernández
23-9-20	8691	Manuel Sánchez Inés en representación de Herederos de Manuel Sánchez Franco y otro

No existe constancia de la presentación de alegaciones dentro del plazo establecido.

Consta, asimismo, la expedición de certificación de dominio y cargas solicitada al Registro de la Propiedad nº 2 de León.

Duodécimo.- Por el representante legal de la entidad urbanística colaboradora beneficiaria de la expropiación se presentó el 8 de noviembre de 2020 escrito adjuntando informe se alegaciones presentadas, en el que, entre otros extremos se hace constar:

“Alegación formulada el 24 de agosto de 2020 por Manuel Mateos Fernández en su propio nombre en relación la Hoja de Aprecio de la Finca Nº 33.

Planteamiento

En el documento de alegación remitido, el afectado expresa su total desacuerdo con la valoración realizada por la Junta de Compensación del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC 23 del Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo, esperando una nueva valoración ajustada a la realidad del mercado y al amparo del Tribunal de Justiprecio.

Oportunidad de lo alegado

Analizado el contenido de la alegación, se constata que no contiene valoración alternativa, y toda vez que la determinación de la indemnización por la expropiación del 2,40% de la Finca Nº 33 que corresponde a este propietario ha sido determinada con estricta observación del procedimiento reglamentariamente establecido, más allá de la actualización que requiere el lapso transcurrido desde la redacción del Proyecto de Expropiación y el inicio del procedimiento expropiatorio, procede su desestimación.



Alegación formulada el 7 de septiembre de 2020 por Benilde Diez Fernández en su propio nombre y en el de los herederos de Francisco García González, en relación con la Hoja de Aprecio de la Finca Nº 01.

Planteamiento

En el documento de alegación remitido, la alegante manifiestan su disconformidad con la Hoja de Aprecio de la Finca Nº 01 contenida en el Proyecto de Expropiación, presentando una Hoja de Aprecio de la Finca Nº 01 alternativa, suscrita por Luís A. Lastra Diez, ingeniero técnico agrícola, manifestando que se trata de técnico cualificado.

En dicha Hoja de Aprecio se indican, como punto de partida, dos cuestiones de importancia fundamental para la valoración de la aplicación de las determinaciones normativas:

- *Es designio fundamental inspirador de la expropiación forzosa de que quien se vea privado de un bien o derecho por razones de utilidad pública o de interés social, reciba una compensación dineraria que no represente para el expropiado una merma injustificada de su patrimonio, pero tampoco un enriquecimiento injusto. (Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1979).*
- *Que como recoge el Tribunal Supremo en Sentencia de 21 de septiembre de 1961, en el justo precio se han de aplicar lo más acertadamente posible los distintos elementos que contribuyen a fijar la justa indemnización.*

Asimismo, se solicita la indemnización de forma independiente del galpón y de los árboles que hay en la finca, y se informe de la indemnización abonada en una expropiación reciente por ADIF en el término municipal.

Seguidamente, en la Hoja de Aprecio se afirma que se valorará por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, aplicando el criterio de valoración de suelo que se encuentra en situación de suelo urbanizado, efectuando la consideración de que no procede el descuento de la obra de urbanización pendiente, y, además, que los elementos existentes en el interior de la parcela deben ser indemnizados de manera independiente en todo caso, de lo que resulta un importe de la indemnización por la expropiación de la Finca Nº 1 de **118.442, 63 €**.

Oportunidad de lo alegado

Como cuestión preliminar, se debe señalar que, tal y como se encuentra indicado de manera reitera por la jurisprudencia, la titulación de ingeniero **técnico agrícola** no otorga la cualificación precisa para efectuar una valoración de suelo urbanizado, tal y como es éste el caso.

Dicho lo anterior, y sin poner a priori en duda que la cualificación del técnico redactor de la Hoja de Aprecio pueda ser otorgada por otros medios que su titulación académica, se detectan en la Hoja de Aprecio una serie de errores conceptuales, que abarcan desde el planteamiento de inicio hasta la propia valoración.

En cuanto a las dos cuestiones de inicio a que alude mencionando sendas sentencias del Tribunal Supremo, del año 1961 y del año 1979, se debe poner de manifiesto que fueron pronunciadas dentro de un marco normativo radicalmente distinto al actual, y que los cálculos contenidos en el Proyecto de Expropiación a que se alega, justificativos de los importes contenidos en las Hojas de Aprecio, se ajustan de manera estricta tanto a la letra de las normas que establecen el actual marco legislativo para la determinación del importe de la indemnización por la expropiación de la superficie en cuestión (el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. No se debe olvidar que esta expropiación trae causa por la renuncia de la propiedad a participar en el desarrollo un ámbito urbanístico.

La norma de aplicación es meridianamente clara respecto del procedimiento que debe ser seguido para la determinación de la indemnización correspondiente a los propietarios de suelo urbanizado en el que existen obras de urbanización pendientes, como es éste el caso, tal y como se detalla de forma



pormenorizada en el Proyecto de Expropiación, aspecto que no se rebate más que con la alegación de cuestiones de orden general, que resultan ser, además, erróneamente planteadas.

En cuanto al procedimiento de expropiación, en su Hoja de Aprecio el técnico redactor determina el importe de la indemnización como la suma del valor del suelo, más el valor de los elementos existentes en el interior de la parcela, más el premio de afección de los valores anteriores, apartándose de la norma de manera sustancial en varios aspectos:

- *En cuanto a la aplicación de la expresión formulada en el artículo 22.1 del RVLS, se detectan una serie de errores que justifican ya por sí mismos la asombrosa desviación que arroja en su cálculo respecto del resultante de la aplicación exacta conforme a normativa:*

Donde V_V es el valor de venta del producto inmobiliario resultante, K el coeficiente de descuento por los gastos de la promoción, y V_C el coste de construcción.

- *Al respecto de la determinación del **valor de venta**, se detectan varios errores fundamentales:*
 - *Se considera que el producto inmobiliario resultante del desarrollo urbanístico se materializa exclusivamente en forma de vivienda plurifamiliar de promoción libre, que es la que parece que se valora, cuando lo cierto es que este uso y tipología sólo corresponde al 39,69% del total, correspondiendo otro 24,00% a vivienda plurifamiliar en régimen de protección, otro 16,31% en forma de vivienda unifamiliar, otro 3,81% en forma de uso comercial compatible en parcela con uso residencial, y el 16,19% restante en forma de usos terciarios incompatibles en parcela con el uso residencial, sin tener en cuenta que entre ellos existen diferencias fundamentales de valor.*
 - *Se considera una edificabilidad unitaria por superficie aportada al desarrollo de $0,65 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, a pesar de ser indicado en la propia Hoja de Aprecio que se trata de un suelo urbano no consolidado, despreciando el hecho de que a los propietarios les corresponde el 90% del aprovechamiento (que no de la edificabilidad) otorgado por el planeamiento.*
 - *Se adopta como valor de venta unitario un valor estadístico publicado para el conjunto de la provincia de León por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, aplicando, a criterio discrecional del técnico que la redacta, un incremento de valor del 25%, sin mayor justificación, y ello a pesar de que la Norma prescribe la determinación del valor en base a un estudio de mercado estadísticamente significativo, y a que se encuentra plenamente consolidado por la jurisprudencia el criterio de efectuar ese estudio sobre valores de transmisión reales inscritos en registros públicos.*
- *Al respecto de la determinación del **valor de la construcción**, se detecta asimismo un error fundamental, consistente en la utilización como punto de partida del Módulo Básico de Construcción publicado **para su ámbito geográfico** por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León – Este, dentro del que no se encuentra la provincia de León, que tiene su propio Colegio Oficial de Arquitectos.*

Más allá de la competencia territorial de los Colegios Oficiales, el módulo aplicado en la Hoja de Aprecio, como bien indica, es el precio básico, y para su aplicación correcta al caso, éste debería haber sido corregido al alza en un 20% por el coeficiente de revisión, que ha sido obviado.



Adicionalmente, como sucede en el caso del precio de venta, considera que toda la edificabilidad otorgada por el planeamiento se ha de materializar en forma de vivienda plurifamiliar, cuando lo cierto es que esta tipología constructiva sólo supone el 63,69% del total.

- *En cuanto a la determinación del descuento por urbanización pendiente, se detectan asimismo errores tanto en cuanto a la determinación del coste de desarrollo, que se estima libremente y sin mayor justificación, como en el valor de la tasa de descuento, suma de la prima de riesgo más la tasa libre de riesgo, ambas erróneas:*
 - *La prima de riesgo se aplica con un valor de 0,08, dando por hecho que la totalidad de la edificabilidad fuese a ser destinada al uso residencial, supuesto que ya se ha indicado como erróneo.*
 - *La tasa de riesgo se aplica considerando valores medios de publicaciones estadísticas, a pesar de ser indicado en la Norma que deben ser adoptados los valores de referencia publicados por el Banco de España, tal y como se ha efectuado en el Proyecto de Expropiación.*
- *Y finalmente, en cuanto a la valoración independiente de los elementos existentes sobre la superficie expropiada, el artículo 23 del RVLS dispone que la valoración considerada debe ser la mayor de las resultantes por comparación de lo existente o por el valor residual del uso potencial. Se debe tomar el mayor de los dos valores, no la suma de ambos.*

Siendo cierto que sobre la parcela existen ciertos elementos, el estado de conservación de los mismos, tanto de la construcción como de los árboles, hace que parezca razonable plantear la valoración por comparación de los elementos existentes para su comparación frente al valor potencial del aprovechamiento urbanístico.

Analizado el contenido de la Hoja de Precio alternativa que se ha aportado al procedimiento administrativo, se considera que la misma contiene una desviación fundamental del proceso reglamentariamente establecido, y que, más allá de la actualización de ciertos valores sobre las contenidas en el Proyecto de Expropiación, motivados por el lapso transcurrido desde su redacción y el inicio del procedimiento expropiatorio, debe ser desestimada.

Alegación formulada el 17 de septiembre de 2020 por Marcelina Mateos Fernández en su propio nombre en relación la Hoja de Precio de la Finca Nº 33
Planteamiento

En el documento de alegación remitido, la afectada manifiesta su disconformidad con la Hoja de Precio de la Finca Nº 33 contenida en el Proyecto de Expropiación, remitiendo Hoja de Precio Contradictoria redactada por el arquitecto Óscar García Luna, en la que se señalan dos cuestiones fundamentalmente:

- *Por un lado, se indica una cuestión formal, consistente en que el cálculo contenido en el Proyecto de Expropiación se encuentra desfasado, pues se refiere al año 2018, mientras que el inicio del expediente se produjo en el año 2020.*
- *Y, por otro lado, de más calado, alega que la superficie expropiada se encontraba en situación rural, y no en situación de suelo urbanizado, que es como se contempló en el Proyecto de Expropiación. Efectuada la consideración de que el suelo se encontraba en dicha situación básica, el importe unitario de la indemnización por la expropiación se eleva hasta 12,77 €/m²S, resultando un importe total de la indemnización a sus propietarios por la expropiación del 12% de la Finca Nº 33 de 8.294,10 €.*

Oportunidad de lo alegado

Analizado el contenido de la Hoja de Precio presentada, se considera:



- *Al respecto del desfase entre la fecha de referencia de cálculo de la indemnización correspondiente a los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación por la expropiación de sus derechos, ha de manifestarse que, efectivamente, es necesaria la actualización que se solicita. La redacción del documento del Proyecto de Expropiación que resultó aprobado inicialmente el día 18 de febrero de 2020 fue concluida el día 10 de diciembre de 2018.*

Una vez que se ha declarado simultáneamente con la aprobación inicial del Proyecto de Expropiación el inicio formal del procedimiento administrativo, se deberá proceder a la actualización de los valores y de los coeficientes para la determinación del importe de la indemnización a los titulares de derechos expropiados a esa fecha.

- *En relación con la pretensión de que el suelo se encuentra en situación rural, ha de indicarse que resulta cuanto menos curiosa la interpretación que se efectúa en la Hoja de Aprecio de la determinación contenida en el apartado 2.b del artículo 21 del Texto Refundido de la Ley de Suelo:*

Está en situación de suelo rural (...) el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización...

La Norma establece que el suelo que se encuentra en situación de suelo rural mantiene esa situación hasta que se complete la actuación urbanística, lo que no quiere decir, ni mucho menos, que por el hecho de tener pendiente una actuación urbanística, debe hacerse la consideración de que la situación del suelo es rural y no urbanizado, tal y como se pretende.

*En este caso, el suelo en cuestión se encuentra legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo de población del que forma parte, y cumple la condición de poder llegar a contar con las infraestructuras y los servicios necesarios para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones previstos por la ordenación urbanística sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes, tal y como se encuentra establecido en el apartado 3.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, que es además característica propia de los suelos a los que corresponde reglamentariamente la clasificación de suelo **urbano no consolidado**, sin perjuicio de que para ello resulte precisa la ejecución de una actuación urbanística sistemática.*

- *En cuanto a la valoración concreta que contiene la Hoja de Aprecio Contradictoria que se presenta, aún cuando el técnico redactor del Proyecto de Expropiación carece de la titulación habilitante para rebatir con toda la pericia legalmente exigida los términos de la misma, si tiene la suficiente para detectar varios errores fundamentales en el planteamiento.*
 - *Uno de ellos, quizás el más llamativo, es que se adoptan valores de cultivo en regadío en una parcela de secano, que se encuentra a varios cientos de metros de la Presa del Bernesga que se afirma que discurre a corta distancia de la parcela, y que las obras de dotación de riego a dicha parcela de forma individual, en el caso de que se pudieran ejecutar, supondrían por sí mismas un coste varias veces superior al valor de la parcela.*
 - *En el caso de que se pudiese aceptar el cultivo de regadío sobre la parcela, resulta llamativo que se considere el del lúpulo, que resulta de todo punto antieconómico en la zona en la actualidad, como prueba de manera irrefutable el hecho de que ha desaparecido por completo del municipio de San Andrés del Rabanedo, pues ese Margen Bruto requiere de explotaciones extensas y regulares aptas para un grado de mecanización absolutamente incompatible con la morfología característica de las parcelas del entorno, en general, y de la Finca Nº 33, en particular, y ello prescindiendo nuevamente del hecho de que el coste del acondicionamiento y de la dotación de infraestructuras sobre la propia parcela que requiere el cultivo del lúpulo supera en varias veces al valor que se dice que tiene la misma.*



- *La renta producida por la explotación se determina de forma libre en el 50% del Margen Bruto de Explotación, incluso después de impuestos, a razón de 2.612 €/hectárea. Parece fuera de toda duda que si la cifra real se acercase siguiera a una fracción de la que se declara, no habría libre de cultivo de lúpulo ninguna superficie apta para ello, y, sin embargo, no se tiene conocimiento de que exista ni una sola explotación en activo en todo el término municipal de San Andrés del Rabanedo, por más que sea cierto que fue abundante en el pasado.*

Por lo anteriormente expuesto, se considera que procede la estimación parcial de la alegación formulada, estimando lo que se refiere a la actualización de valores y coeficientes de cálculo a la fecha efectiva de inicio del procedimiento para la determinación del justiprecio, el 18 de febrero de 2020, y que no procede la estimación del resto de las pretensiones.

Alegación formulada el 21 de septiembre de 2020 por Manuel Sánchez Inés y por Juan Antonio Corrales Sánchez en su propio nombre y en el de las comunidades hereditarias de Manuel Sánchez Franco y de Elvira Sánchez Franco en relación la Hoja de Aprecio de la Finca Nº 13

Planteamiento

En el documento de alegación remitido, los afectados manifiestan su disconformidad con la Hoja de Aprecio de la Finca Nº 13 contenida en el Proyecto de Expropiación, señalando, de modo sintético, las siguientes cuestiones:

- *Se señala la existencia de error en el Proyecto de Expropiación por considerarse en éste que la Finca Nº 13 no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, que justifican con la remisión de Nota Simple de la Finca Nº 4527 del San Andrés del Rabanedo, emitida el 18 de septiembre de 2020 por el Registro de la Propiedad Nº 2 de León.*
- *Se señala la existencia de error en el Proyecto de Expropiación por considerarse en éste que la propiedad de la Finca Nº 13 corresponde en exclusiva a la Comunidad de Herederos de Manuel Sánchez Franco, que justifican con la atribución de la propiedad que figura en la inscripción registral de la finca aludida.*
- *Se manifiesta disconformidad con la superficie de la Finca Nº 13 considerada en el Proyecto de Expropiación, por entender que la correcta es la que figura en la descripción de la Finca 4527 del Registro de la Propiedad, de 1.600 m², y no la superficie gráfica de la parcela con referencia catastral 7001024TN8270S0001YH, de 910 m².*
- *Se manifiesta disconformidad con el criterio seguido para la determinación del importe de la indemnización, por entender que, en virtud del convenio suscrito por los propietarios con el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo para la apertura de la calle Dulcinea el día 26 de septiembre de 2008, éstos quedaban exonerados del abono de todos costes de urbanización del ámbito.*
- *Se manifiesta disconformidad con el importe de la indemnización contenida en la Hoja de Aprecio, solicitando una cantidad de 106.309,58 € por dicho concepto, que se justifica con informe suscrito por el arquitecto José Manuel González Oncins.*

Oportunidad de lo alegado

Analizado el contenido de las alegaciones formuladas, se considera:

- *En relación con la primera de las cuestiones que se alegan, la relativa a la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, ha de señalarse que indica de un error material, ocasionado por la falta de correspondencia entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, y se considera que este error material debe ser subsanado en el documento para aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación.*



- *En relación con la atribución de la propiedad de la superficie, se trata de un error material, esta ven contenido en el Catastro, donde la propiedad se atribuye de manera exclusiva a los herederos de Manuel Sánchez Franco. Al igual que en el caso anterior, se considera que el error debe ser corregido en el documento para aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación, entendiendo asimismo preciso requerir a las comunidades hereditarias de Manuel Sánchez Franco y de Elvira Sánchez Franco la documentación acreditativa de la sucesión de los derechos de ambos, por no resultar coincidentes con los titulares que figuran en el Registro de la Propiedad.*
- *En relación con el criterio de valoración seguido, se ha de señalar que el convenio a que se alude en la alegación se denomina **CONVENIO URBANÍSTICO PARA CESIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR EL PROYECTO DE OBRAS PARA LA APERTURA Y EJECUCIÓN DE C/DULCINEA, EJECUCIÓN DE GLORIETA Y AMPLIACIÓN DE LA CALLE ANTONIO VÁZQUEZ FERNÁNDEZ EN EL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO**, y que en la cláusula tercera a que se alude se indica ...quedando los propietarios de los terrenos cuya ocupación se permite por medio de este Convenio, exentos de abono de gasto alguno derivado de las **obras de urbanización a ejecutar**...*

*Hasta donde se tiene conocimiento en la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo no he requerido a ningún propietario cantidad alguna por gastos derivados de las obras de urbanización a ejecutar **en virtud del convenio suscrito**, y del literal señalado no se puede extraer en modo alguno la interpretación de que los propietarios de las parcelas resultan eximidos del abono de los gastos de urbanización motivados por la ejecución de la obra de urbanización del sector SUNC-23, más allá de los de la propia calle Dulcinea, ni mucho menos, del resto de los gastos de urbanización que define como tales la normativa urbanística, entre los que se encuentran, por ejemplo, los gastos de gestión de la propia Junta de Compensación y los gastos de redacción de los instrumentos de gestión urbanística.*

- *En relación con la propuesta de indemnización, se ha de señalar que la justificada en su informe por el arquitecto José Manuel González Oncins, de 106.309,58 €, contiene al menos dos errores conceptuales que lo apartan del procedimiento reglamentariamente establecido y que desvirtúan por completo el cálculo efectuado:*
 - *Por un lado, extiende sin justificación la exención de los propietarios de los gastos derivados de la obra de apertura de la calle Dulcinea, que ya está recogida tanto en el Proyecto de Actuación del ámbito como en el Proyecto de Expropiación aprobados inicialmente, a la totalidad de los gastos de urbanización de dicho ámbito, donde no sólo restan por ejecutar obras de urbanización adicionales a las que ejecutó en su día el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo sobre la calle Dulcinea.*
 - *Y por otro lado, obvia el hecho de que no son gastos de urbanización sólo los ocasionados por la ejecución material de las obras de urbanización, sino también al resto de los gastos de urbanización que enumera como tal el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, entre los que se encuentran, entre otros, los gastos de gestión de la propia Junta de Compensación y los de redacción y tramitación de los diversos instrumentos de planeamiento y de gestión urbanísticos precisos para completar el desarrollo de la unidad de actuación.*

Toda vez que se considera fundamentalmente errónea la valoración efectuada, se considera improcedente la estimación de la pretensión formulada, más allá de la mera actualización de valores, requerida por el lapso transcurrido entre la redacción y la aprobación del documento del Proyecto de Expropiación que se aprobó inicialmente.

Por lo anteriormente expuesto, se considera que procede la estimación parcial de la alegación formulada, estimando lo que se refiere a la consideración de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la superficie expropiada y a la atribución de su propiedad, y desestimando lo que se refiere al descuento de la totalidad de las obras de urbanización de la totalidad del ámbito y del resto de los gastos de urbanización para la determinación de la indemnización correspondiente a los propietarios expropiados.



Alegación formulada el 2 de octubre de 2020 por Rosa María Mateos Fernández en su propio nombre y en el de sus hermanas Manuela Mateos Fernández y María José Mateos Fernández en relación la Hoja de Aprecio de la Finca Nº 33

Planteamiento

La alegante manifiesta su total disconformidad con la valoración de la superficie de la Finca Nº 33 contenida en la Hoja de Aprecio del Proyecto de Expropiación, indicando que ...dicha parcela no aparece como urbanizable, sino más bien como suelo urbano a desarrollar, y que además de necesariamente de usarlo para hacer una calle, que en el plano aparece su trazado interrumpido, y no aparece en el plano situación alguna que haga prever su uso para desarrollo urbanístico, y sí más bien para su uso público como aparcamientos o parques públicos, razón por a que se aduce que ...no le es de aplicación la valoración según la normativa citada, esto es el artículo 37 del TRLS2015, porque la legislación vigente (...) parte de la valoración del suelo atendiendo a su situación...

Continúa afirmándose que ...nos encontramos ante un suelo, que, a todas luces, se va a dedicar a infraestructura municipal, como calle, aparcamiento y parques, por lo tanto, no vale el método de valoración que se pone en la hoja de aprecio.

Para terminar solicitando que se aplique a la expropiación el valor catastral del suelo, que se dice fijado por el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo, reclamando por el 12% de la superficie de la parcela un valor de 10.769,28 €.

Se interpreta, aunque resulte un tanto confuso, que se alega que no es el adecuado el método utilizado para la determinación del importe de la indemnización por la expropiación de los derechos de los propietarios de suelo incluido dentro de la Unidad de Actuación del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-23 del PGOU de San Andrés del Rabanedo que no se han incorporado a su Junta de Compensación, por entender que no resulta de aplicación al caso lo dispuesto al respecto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y, que por el contrario, debe determinarse el importe de dicha indemnización considerando el valor catastral de la Finca Nº 33.

Oportunidad de lo alegado

En relación con lo alegado, ha de señalarse que el artículo 34 del TRLS15 dispone que las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto (...) la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

Partiendo que el procedimiento que se sigue consiste en una **expropiación**, resulta preceptiva la aplicación de lo dispuesto en la citada Norma, a cuyas determinaciones, complementadas por las establecidas en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, se sujeta punto por punto la Hoja de Aprecio contenida en el Proyecto de Expropiación remitida a las alegantes, y que no resulta, por lo tanto posible determinar el justiprecio de la propiedad en base al valor fiscal determinado por el Catastro, por lo que no precede la estimación de lo alegado.

Conclusiones

Analizado el contenido de las alegaciones, sugerencias y documentación alternativa presentada, se constata la procedencia de alterar el contenido del Proyecto de Expropiación aprobado inicialmente, limitando el alcance de tal alteración a los siguientes extremos:

- Identificar la Finca Nº 13 con la Finca Nº 4527 de San Andrés del Rabanedo, inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de León.
- Incorporar la estructura de la propiedad de la Finca Nº 13 que figure inscrita en el Registro de la Propiedad.



- **Actualizar los valores de cálculo para la determinación de la indemnización correspondiente a los titulares de derechos expropiados en el ámbito a la fecha de inicio del procedimiento de fijación del justiprecio.”**

Décimo tercero.- Con el referido escrito de 19 de noviembre de 2020, anotación de entrada 11228, se acompaña, asimismo, proyecto de expropiación modificado, suscrito en fecha 10 de noviembre de 2020 por el Abogado, Daniel Villafaña Avellaneda y el Arquitecto Félix Álvarez Álvarez, si bien está firmado digitalmente el 17 de noviembre de 2020 por el Presidente de la Junta de Compensación.

Décimo cuarto.- El 20 de diciembre de 2020 por el Arquitecto Municipal se emitió en relación con el asunto de referencia, informe con el siguiente contenido:

*“Como resultado de la tramitación del expediente **000001/2017 EXP**, se produce la aprobación inicial del Proyecto de expropiación de las fincas no adheridas a la junta de compensación del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-23 del Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo, según acuerdo adoptado por la junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo, en sesión ordinaria celebrada el día dieciocho de febrero de dos mil veinte.*

A modo de resumen de los aspectos más significativos desde el punto de vista técnico, es de reseñar que el acuerdo contempla, entre otros aspectos, el inicio del procedimiento expropiatorio de los bienes y derechos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación, la aprobación inicial del Proyecto de expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que no han dado cumplimiento a la obligación de incorporarse a la Junta de Compensación, el sometimiento del proyecto a un periodo de información pública de un mes y la notificación del acuerdo a los propietarios y titulares de los derechos sobre terrenos incluidos en el Proyecto de Expropiación objeto de aprobación inicial.

Realizadas las notificaciones por parte del Ayuntamiento a los propietarios que no han dado cumplimiento a la obligación de incorporarse a la Junta de Compensación se presentan las hojas de aprecio por parte de los siguientes propietarios:

- *Modesto Manuel Mateos Fernández en fecha 28/8/20*
- *Benilde Díez Fernández en representación de Herederos Francisco García González, en fecha 7/9/20*
- *Rosa María Mateos Fernández, en fecha 17/9/20*
- *Marcelina Mateos Fernández, en fecha 17/9/20*
- *Manuel Sánchez Inés en representación de Herederos de Manuel Sánchez Franco y otro*

Se da traslado al representante de la Junta de Compensación del SUNC 23 para que acepte o rechace las valoraciones realizadas en las hojas de aprecio presentadas por los propietarios de los terrenos objeto de expropiación.

El Consejo Rector del SUNC 23 en sesión celebrada el 16 de noviembre de 2020, adoptó el acuerdo “de estimar parcialmente la alegación presentada por Doña Marcelina Mateos en relación a la solicitud de actualización de valores por el tiempo transcurrido entre la presentación del proyecto den 2018 y su aprobación inicial en 2020”, aporta para ello informe redactado por Trígono consultores sobre las hojas de aprecio presentadas estimando únicamente la que de Dña. Marcelina Mateos y solicitando la desestimación de todas las demás. Se aporta un nuevo proyecto de expropiación con las hojas de aprecio individualizadas y actualizadas.

En base a lo anterior se solicita se “REMITA EL PROYECTO COMPLETO nuevamente a todos los titulares de derechos, no únicamente la hoja de aprecio. A los titulares de derechos expropiados se les



deberá otorgar nuevo plazo para presentación de nueva hoja de aprecio o aceptación de la cuantía ofertada”.

Examinado el nuevo Proyecto de expropiación presentado, se comprueba que no se producen, desde el punto de vista técnico modificaciones sustanciales respecto del proyecto de expropiación que obtuvo la aprobación inicial. Las modificaciones introducidas responden a la adecuación del documento respecto de las alegaciones presentadas.

Al igual que en el anterior informe técnico emitido por el técnico que suscribe en fecha 20 de diciembre de 2019 se hace constar se emite el siguiente informe con independencia de las consideraciones técnicas realizadas por los redactores del proyecto en lo referido a sus estimaciones económicas. Por lo que se ha tenido en cuenta la relación entre la adecuación de la valoración propuesta con lo prescrito en la normativa que le resulta de aplicación, entendiéndose, para este caso, que desde el punto de vista formal, se ajusta al procedimiento definido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Por todo lo expuesto el técnico muestra su conformidad respecto de la documentación técnica contenida en el proyecto de expropiación presentada, respecto de la normativa que le resulta de aplicación, en los términos mencionados en el presente informe, por lo que procede la continuación de la tramitación del expediente.”

Décimo quinto.- Consta en el departamento de urbanismo acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión ordinaria de 25 de febrero de 2020 por el que se aprobó inicialmente el Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación del Sector de suelo urbano no consolidado objeto de este expediente.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el -Texto Refundido de las disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Previa.- En tanto resulten coherentes con las que a continuación se expresan, se dan por reproducidas las consideraciones jurídicas que sirvieron de motivación al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 de febrero de 2020, referenciado en el antecedente décimo, adoptado sobre el informe-propuesta emitido por el Técnico de Administración General el 11 de febrero de 2020 en funciones de sustitución del funcionario que tiene atribuida la dirección del Departamento de Urbanismo.

Primera.- Tal como determina el artículo 72 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector



habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas regulados en dicha Ley.

Consta en los antecedentes la aprobación definitiva, en fecha 6 de agosto de 2010, mediante ORDEN FOM/1119/2010, de 19 de julio, del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Andrés del Rabanedo -publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León número 151 de 6 de agosto de 2010, páginas 62560- estableciéndose entre sus determinaciones la definición del denominado SUNC-23 de suelo urbano no consolidado.

Asimismo, consta que por Orden de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León 398/2016, de 3 de mayo, se aprobó definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo (León), relativa a la ordenación del Sector SUNC-23 que es objeto de este expediente, habiéndose publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León número 94 de 18 de mayo de 2016, páginas 21878 y siguientes.

Segunda.- En función de lo expuesto resulta acreditada la aprobación y vigencia del planeamiento que habilita la ejecución jurídica y material de las determinaciones de ordenación general y detallada en la unidad de actuación única del sector que nos ocupa.

Es decir, se encuentra habilitada la formulación de iniciativas de gestión para el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización en dicho ámbito, mediante una actuación integrada o sistemática, en los términos definidos en el artículo 65.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, a cuyo efecto por los titulares del aprovechamiento urbanístico legitimados para optar a la condición de urbanizador por el sistema de compensación fue presentada dicha iniciativa según escrito de 17 de marzo de 2016, adjuntando, entre otros documentos, propuesta de estatutos de la Junta de Compensación, que fue constituida, previa la preceptiva tramitación, el día 30 de noviembre de 2016 mediante otorgamiento de su escritura pública, ante el notario de León, D. José Antonio Bollo De Miguel, con el número 2556 de su protocolo.

Tercera.- Según dispone el artículo 81.1, párrafos d) y e), de la Ley 5/1999, reiteradamente citada, publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación, y sus propietarios obligados a constituir la Junta antes de un mes desde la publicación. A partir de la publicación, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta podrán solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de ésta, quedando inmediatamente excluidos de la misma.

A su vez, la Junta deberá instar la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que incumplan dicha obligación. En ambos casos, el Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación antes de seis meses desde la solicitud, pudiendo tramitarse mientras tanto el Proyecto de Actuación.

Cuarta.- En el presente expediente tal como obra puntualmente acreditado en los términos reseñados en los antecedentes, concurren los presupuestos objetivos a efectos de la expropiación forzosa instada por la Junta de Compensación de los bienes y derechos de los titulares de aprovechamiento urbanístico que han incumplido la obligación de adherirse a la misma y que obran relacionados en el proyecto de expropiación presentado, excusando, en consecuencia, mayor consideración al respecto.

Quinta.- En cuanto al procedimiento de determinación del justiprecio, la normativa urbanística de Castilla y León adolece, a juicio del Técnico que suscribe, de un cierto desorden sistemático, no sin riesgo de confusión conceptual, de manera que las modalidades de tramitación de dicha determinación deben deducirse de la interpretación conjunta de preceptos no estrictamente previstos para la regulación del supuesto que nos ocupa. De esta confusa redacción trae causa, probablemente, la también confusa fundamentación que contiene, tanto el Proyecto de Expropiación inicialmente presentado como el modificado.



Así, en primer término, cabe destacar que el único precepto en que podemos incardinar la expropiación por incumplimiento del deber de adhesión a una Junta de Compensación es el regulado en el artículo 223. 1, c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) cuyo tenor literal dispone que las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, entre otras finalidades, para la de sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Añade el párrafo 2 de dicho precepto que las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en dicho Reglamento.

Sin embargo, si bien el incumplimiento del deber de adhesión a la Junta de Compensación puede encuadrarse en el supuesto genérico del párrafo 1, c) transcrito, es obvio que no se trata de una actuación aislada sino que conceptualmente constituye una consecuencia de la vinculación objetiva de todos los bienes y derechos de una unidad de actuación a la finalidad específica prevista en el planeamiento urbanístico, que no es otra que su gestión sistemática o integrada, ejecución jurídica y material de sus determinaciones, si se quiere, concepto al que hemos aludido precedentemente acogiendo una acepción acuñada por la cultura urbanística.

Por lo que respecta a la modalidad de tramitación del procedimiento de tasación conjunta para la determinación del justiprecio de los bienes y derechos expropiados, el artículo 225, también integrado en la sección 5ª -actuaciones aisladas por expropiación-, capítulo II, del Título III del RUCyL, establece que mediante el procedimiento de tasación conjunta se fijan de manera razonada los precios de los terrenos afectados por la actuación, según su clasificación y calificación urbanística, estableciendo las hojas de justiprecio individualizado para cada finca, en las que se contendrán el valor del suelo y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que sustente, y las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

Según este precepto, una vez notificada la aprobación del instrumento que legitime la expropiación -instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada en este caso- si los afectados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración contenida en su hoja de aprecio, la Administración expropiante debe trasladar el expediente a la Comisión Territorial de Valoración para que fije el justiprecio. En otro caso, el silencio del interesado se considera como aceptación de la valoración fijada en la hoja de aprecio, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

Abstracción hecha de la opinión de este Técnico sobre la eventual incorrección sistemática y conceptual a que se ha hecho referencia, por lo que respecta estrictamente a la cuestión meramente procedimental, parece obvio que la tramitación del expediente de expropiación de los bienes y derechos de los propietarios del aprovechamiento urbanístico de una unidad de actuación no adheridos a la Junta de Compensación constituida para su gestión, y la determinación de su justiprecio por el procedimiento de tasación conjunta no se articula en un procedimiento donde se contemple, separadamente, un acto de aprobación inicial y una resolución de aprobación definitiva, sino que, simplemente, debe ceñirse a los trámites establecidos en el artículo 225.2 antes explicitados.

Ello es coherente con el artículo 21 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, donde, a diferencia del RUCyL, si se regula expresamente el supuesto que nos ocupa "*de la expropiación del titular no adherido a la Junta de Compensación*", en relación con su capítulo III.

En el mismo sentido los ya derogados artículos 218 a 220 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de indudable valor interpretativo y que ha inspirado distintas legislaciones urbanísticas autonómicas tras la "afirmación" del título competencial autonómico en materia urbanística por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo; entre ellas la Ley 2/2016, de 1 de febrero, del Suelo de Galicia, en cuyo artículo 118 se regulan específicamente para toda expropiación



urbanística cuando es determinado para la determinación del justiprecio el procedimiento de tasación conjunta, la tramitación, aprobación y efectos. Igualmente, los artículos 162 y 163 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En definitiva, parece más que aconsejable, no solo por elementales exigencias de la necesaria seguridad jurídica sino también de practicidad, disponer de una regulación que clarifique las cuestiones apuntadas.

A falta de dicha regulación expresa, se considera más conveniente que el expediente de expropiación y la determinación del justiprecio mediante tasación conjunta, en lugar de solaparse, se hubiera integrado en el procedimiento de tramitación del Proyecto de actuación, incluyendo al igual que se exige en el artículo 280, a) y b) del RUCyL, regulador del contenido del Proyecto de Actuación en actuaciones integradas por expropiación y cuya interpretación analógica cumpliría los requisitos deducidos del artículo 4.1 del Código Civil- la descripción de los bienes y derechos y de sus titulares, así como para cada uno de dichos bienes y derechos una hoja de aprecio individual que contenga su justiprecio.

Ello resulta, igualmente coherente con lo dispuesto en los artículo 244 y siguientes del RUCyL, singularmente en cuanto a la incidencia de la expropiación en la definición de derechos afectados, valoración de parcelas resultantes, adjudicaciones y, especialmente compensaciones e indemnizaciones que resulten de la reparcelación.

Por último, la integración del procedimiento que nos ocupa en el de tramitación del Proyecto de Actuación, obviamente, resulta más coherente con el criterio de concentración de trámites regulado en el artículo 72 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas cuyo tenor literal dispone que de acuerdo con el principio de simplificación administrativa, se acordarán en un solo acto todos los trámites que, por su naturaleza, admitan un impulso simultáneo y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

Sexta.- Sin perjuicio de la consideración precedente teniendo en cuenta que tal como consta en el expediente se han cumplimentado debidamente los tramites de notificación, publicidad y audiencia previstos en el artículo 225 del RUCyL, procede continuar su tramitación, si bien, en atención al contenido del informe de la Junta de la Junta de Compensación, beneficiaria de la expropiación, que ha sido objeto de transcripción literal en el antecedente duodécimo, no cuestionado por el Arquitecto municipal sobre las alegaciones y hojas de aprecio formuladas por los interesados procede, aprobar el proyecto de expropiación modificado, suscrito en fecha 10 de noviembre de 2020 por el Abogado, Daniel Villafaña Avellaneda y el Arquitecto Félix Álvarez Álvarez, firmado digitalmente el 17 de noviembre de 2020 por el Presidente de la Junta de Compensación, aportado mediante escrito de 19 de noviembre de 2020, anotación de entrada 11228, en cuyos anexos figuran incorporadas las nuevas hojas de aprecio. Procede, asimismo, desestimar las alegaciones formuladas en los términos fundamentados en el informe transcrito en el antecedente duodécimo, a excepción de la formulada por María Marcelina Mateos Fernández cuya estimación parcial ha dado lugar a la formulación del nuevo proyecto de expropiación.

Todo ello, teniendo en cuenta que en su condición de beneficiaria, la Junta de Compensación, una vez adquirida personalidad jurídica, mediante su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, se encuentra legitimada para iniciar el procedimiento e impulsarlo, por lo que se encuentra, igualmente, legitimada para formular la relación de bienes y derechos a expropiar, gestionar el mutuo acuerdo en la pieza separada de justiprecio y suscribir, si hubiera lugar, el correspondiente convenio, formular las hojas de aprecio, mantener la validez del justiprecio fijado, pagar y consignar.

Séptima.- Por lo que respecta a la competencia para la adopción del acuerdo correspondiente, al atribuir la Ley de Expropiación Forzosa al Ayuntamiento sin especificación de ningún órgano (sólo se le atribuye al Pleno en una norma de carácter reglamentario, artículo 3.4 REF), debe entenderse atribuida al Alcalde por aplicación de la cláusula residual del artículo 21.1.s) de la Ley de Bases de Régimen Local, competencia que de conformidad con el artículo 21.3 del mismo cuerpo legal -LBRL- le ha sido delegada expresamente mediante Decreto de Alcaldía de fecha 26 de junio de 2019, a la Junta de Gobierno Local esta competencia.



CONCLUSIONES Y PROPUESTA

Teniendo en cuenta los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas y tomando como base el informe emitido por la Junta de Compensación y los informes de los técnicos municipales, procede proponer a la Junta de Gobierno local la adopción del siguiente acuerdo:

Primero.- Desestimar las alegaciones formuladas en los términos fundamentados en el informe transcrito en el antecedente duodécimo, a excepción de la formulada por María Marcelina Mateos Fernández cuya estimación parcial ha dado lugar a la formulación del nuevo proyecto de expropiación.

Segundo.- Aprobar el proyecto de expropiación modificado expresivo en su epígrafe 1.5 de la descripción física y jurídica los bienes objeto de expropiación; proyecto suscrito en fecha 10 de noviembre de 2020 por el Abogado, Daniel Villafañe Avellaneda y el Arquitecto Félix Álvarez Álvarez, firmado digitalmente el 17 de noviembre de 2020 por el Presidente de la Junta de Compensación, aportado mediante escrito de 19 de noviembre de 2020, anotación de entrada 11228, en cuyos anexos figuran incorporadas las nuevas hojas de aprecio del justiprecio de cada uno de los bienes y derechos afectados, determinado por el por el procedimiento de tasación conjunta. **|**

Tercero.- Publicar el texto íntegro del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León y en la página web del Ayuntamiento con inserción del proyecto aprobado.

Cuarto.- Notificar este acuerdo a los propietarios y titulares de derechos afectados con traslado del proyecto aprobado, con indicación de que si dentro de los veinte días siguientes manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración contenida en su hoja de aprecio, se dará traslado del expediente a la Comisión Territorial de Valoración para que fije el justiprecio. En otro caso, el silencio del interesado se considera como aceptación de la valoración fijada en la hoja de aprecio, entendiéndose determinado el justiprecio.

Quinto.- Requerir a la Junta de Compensación del sector de suelo urbano no consolidado, SUNC-23 del PGOU del municipio de San Andrés del Rabanedo, CIF V24698797, para que acredite la constitución en la Tesorería municipal de la consignación derivada del previsible pago del justiprecio correspondiente a las valoraciones de los bienes y derechos afectados por el expediente.

“

San Andrés del Rabanedo a 19 de marzo de 2021.

EL CONCEJAL DE RÉGIMEN INTERNO,

FDO.: BENJAMÍN FERNANDEZ MARTÍNEZ