

Área: URBANISMO

Unidad: ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Dependencia: **ADQUISICIÓN DE SUELO** Y TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Expte. admvo.: **2024/4186** – *Solicitud de Expropiación Forzosa finca registral núm. 84946 (Reg. de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 1); coincidente con parte de la parcela con referencia catastral núm. 5074414WF3657S0001OY. Solicitante: YVES ANTOINE GANDOLFO y VIVIANE FRANCINE GANDOLFO.*

Don JOSÉ LUIS LLAMAS UROZ, CONCEJAL-DELEGADO de URBANISMO del AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA), dicta la siguiente RESOLUCIÓN:

I. ANTECEDENTES

1. En relación al Expte. administrativo de referencia, con fecha 13 de agosto de 2024, esta Concejalía-Delegada dictó Resolución inscrita en el Libro de Decretos y Resoluciones con número 2024/4822, cuya parte dispositiva ordenó la incoación del procedimiento de expropiación de referencia así como la aprobación y publicación de la Relación inicial de Bienes, Derechos y Titulares afectados, disponiendo demás literalmente lo siguiente:

“3.º Abrir trámite de información pública y audiencia a quienes resulten interesados en la Relación Inicial de Bienes, Derechos y Propietarios afectados, por plazo de veinte días, contados desde el siguiente al de la notificación/publicación de la resolución que se dicte, conforme a lo dispuesto en los artículos 17 y 18 de la Ley de Expropiación Forzosa y concordantes de su Reglamento, a cuyo efecto, además, se habrá de publicar en el Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de los de mayor difusión de la misma, así como en la sede electrónica municipal. Al mismo efecto, notifíquese individualmente al titular de la parcela afectada la Resolución que se dicte.

4.º Caso de haber transcurrido el período previsto para el trámite de audiencia pública, si no se produjeran alegaciones al respecto, elevar a definitiva la Relación inicial de Bienes, Derechos y Titulares.

5.º Una vez que se hubiere elevado a definitiva la Relación de Bienes, Derechos y Titulares, requerir a los titulares de la parcela cuya expropiación se pide para que presenten en el Ayuntamiento Hoja de Aprecio Particular, a fin de seguirse los subsiguientes trámites en la formación de pieza separada de Justiprecio.

6.º Advertir a los titulares que, a los efectos de continuar la subsiguiente fase de Justiprecio y proceder, terminado dicho trámite, a la inscripción de los suelos expropiados a favor de la Administración en el correspondiente Registro de la Propiedad, a la cual viene legalmente obligada la Entidad Local, la finca habrá de ocuparse, efectivamente, libre de cargas y/o gravámenes.



...”.

2. Con fecha 25 de septiembre de 2024 se publicó edicto de la meritada Resolución en el B.O.P. de Almería número 186 y con fecha 3 de octubre de 2024 se publicó anuncio con la información sintética de la Relación inicial de Bienes, Derechos y Titulares afectados en el expediente expropiatorio.

Habiendo transcurrido el plazo previsto de publicación, **no se han efectuado alegaciones ni presentado recurso alguno** por terceros interesados, tal como ha informado el Coordinador de Registro y Atención Ciudadana con fecha 19 de diciembre de 2024. En consecuencia, procede elevar a definitiva la Relación de Bienes, Derechos y Titulares inicialmente aprobada.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (LEF).
2. Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante, REF).
3. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
4. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, RG-LISTA).
5. Todas las demás relativas al régimen de Expropiación Forzosa y Legislación de Régimen Local y demás aplicables, y otras disposiciones legales vigentes de legal aplicación a nivel general.
6. Decreto de la Alcaldía-Presidencia de 21 de junio de 2023, por el que se establece el número, denominación y competencias de las áreas en las que se estructura la administración del Ayuntamiento de Roquetas de Mar y se efectúa la delegación de atribuciones de la Alcaldía-Presidencia a favor de la Junta de Gobierno y concejales delegados, y Decreto de 28 de junio de 2023, por el que se modifica el anterior (B.O.P. núm. 124, de 30 de junio de 2023).

III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS



De conformidad con el artículo 17 de la LEF: “... *el beneficiario de la expropiación estará obligado a formular una relación concreta e individualizada, en la que se describan, en todos los aspectos, material y jurídico, los bienes o derechos que considere de necesaria expropiación*”.

Igualmente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18: “1. *Recibida la relación señalada en el artículo anterior, el Gobernador civil abrirá información pública durante un plazo de quince días.*

2. *Cuando se trate de expropiaciones realizadas por el Estado, dicha relación habrá de publicarse en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de la provincia respectiva y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, si lo hubiere, comunicándose además a los Ayuntamientos en cuyo término radique la cosa a expropiar para que la fijen en el tablón de anuncios*”.

Por su parte, El artículo 120 de la LISTA determina que, en las expropiaciones por razón de urbanismo, cuando se siga expropiación de forma individualizada, se atenderá al procedimiento establecido en la propia legislación en materia de expropiación forzosa. Y el artículo 122 refiere que “*en las expropiaciones por razón de urbanismo, cuando no se contenga ni resulte del instrumento urbanístico aplicable, deberá aprobarse por la Administración actuante una relación de personas propietarias y una descripción de los bienes y derechos, redactadas conforme a la legislación en materia de expropiación forzosa y en base a los datos de fincas y titularidades resultantes de certificación del Registro de la Propiedad*”.

Así, de acuerdo con los artículos 17 y 18 de la LEF, ha resultado publicada Relación inicial de Bienes, Derechos y Titulares afectados por la expropiación de referencia, frente a la que no se han producido alegaciones de ninguna clase, procediendo seguirse el procedimiento expropiatorio de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la LEF, según el cual: “*a la vista de las alegaciones formuladas por quienes comparezcan en la información pública, el Gobernador civil, previas las comprobaciones que estime oportunas, resolverá, en el plazo máximo de veinte días, sobre la necesidad de la ocupación, describiendo en la resolución detalladamente los bienes y derechos a que afecta la expropiación, y designando nominalmente a los interesados con los que hayan de entenderse los sucesivos trámites ...*”. En consecuencia, procede elevarse a DEFINITIVA la Relación formulada inicialmente.

Al trámite relativo a la pieza de justiprecio se refiere el artículo 123 de la LISTA, que ha resultado desarrollado y ampliado por el artículo 267 de su Reglamento, en el cual se establece que, en el procedimiento de tasación individual, a efectos de valoración, se estará a los criterios generales establecidos en el artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Asimismo, de conformidad con el artículo 29 de la LEF, la Administración “*requerirá a los propietarios para que, en el plazo de veinte días, a contar desde el siguiente al de la notificación, presenten hoja de aprecio, en la que se concrete el valor en que estimen el objeto que se expropia,*



pudiendo aducir cuantas alegaciones estimen pertinentes”, la cual deberá ser aceptada o rechazada por la Administración expropiante.

Por cuanto antecede, en virtud de las competencias que me han sido delegadas, **RESUELVO:**

1.º ELEVAR A DEFINITIVA la Relación inicial de Bienes, Derechos y Propietarios afectados por el Expte. de Expropiación Forzosa, cuyo tenor literal es el siguiente:

Titularidad:

Don YVES ANTOINE GANDOLFO y VIVIANE FRANCINE GANDOLFO ostentan el 100% del pleno dominio con sujeción a su régimen económico matrimonial por título de compraventa, de conformidad con escritura pública de 6 de mayo de 2011.

Según certificación descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral núm. 5074414WF3657S0001OY, con parte de la cual coincide el suelo objeto de expropiación, es titular catastral don YVES ANTOINE GANDOLFO.

Descripción del bien expropiable:

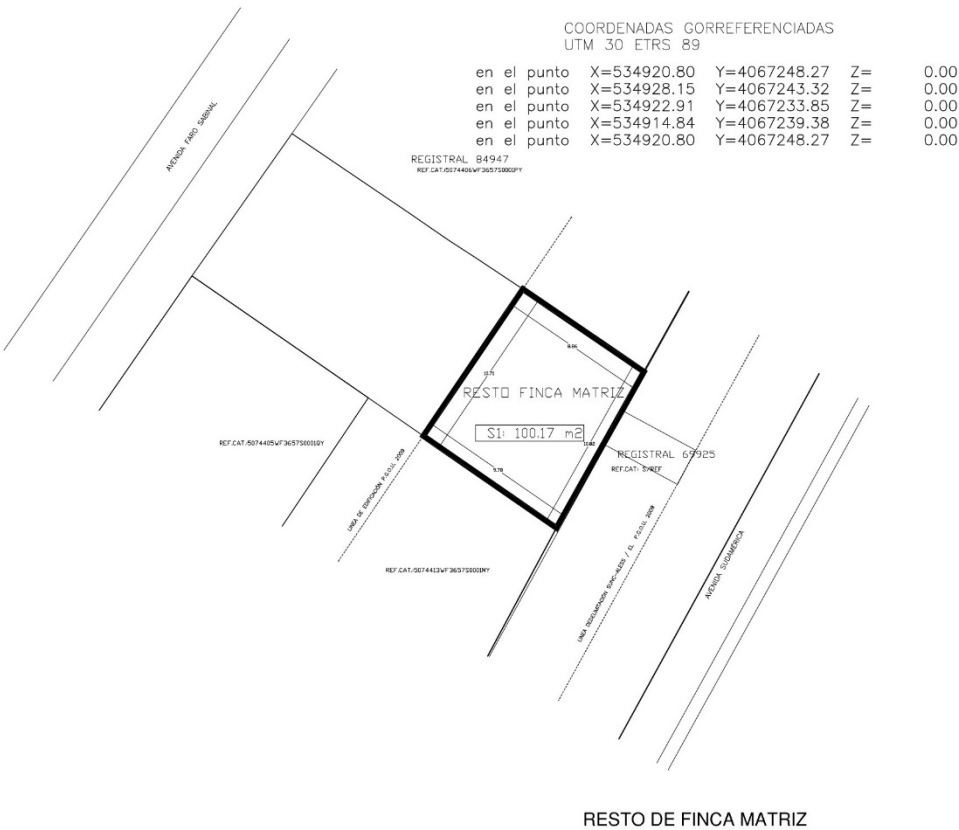
De acuerdo con nota simple informativa registral aportada al Expte., la descripción de la finca registral núm. 84946 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 1 es la siguiente: “URBANA.- Solar destinado a espacio libre, en la Avenida Sudamérica, número (B) 36, en término de Roquetas de Mar, provincia de Almería, se superficie cien metros con diecisiete decímetros cuadrados. Linda, considerando como frente la Avenida Sudamérica: Derecha entrando, solar de procedencia de éste (registral 84947); izquierda, solar de la mercantil Promociones Don Perfecto, S.L.; fondo finca registral 103902-BIS; y frente, Avenida Sudamérica. Referencia catastral: 5074414WF3657S0001OY. Estado de coordinación con Catastro: No coordinado con Catastro”.

Se corresponde con parte de la parcela con referencia catastral núm. 5074414WF3657S0001OY. Según comprobación efectuada por esta Dependencia, la finca registral no se encuentra coordinada con Catastro, y a la vista de la configuración de la parcela con referencia catastral núm. 5074414WF3657S0001OY en la cartografía catastral, no existe alteración de la misma de acuerdo con la parcelación de referencia, sino que aquélla respondería, en todo caso, a la finca matriz (finca registral núm. 84946) con carácter previo a la segregación practicada.

De acuerdo con licencia de parcelación otorgada por el Ayuntamiento mediante Decreto núm. 2022/8587 de 26 de octubre y posterior escritura de segregación, la superficie de



la parcela objeto de expropiación, según coordenadas en proyección UTM ETRS89 Huso 30N que obran en el expediente de parcelación, es de **100,17 m²**, y está clasificada en el vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar como **Suelo Urbano No Consolidado en Áreas Localizadas Especiales (SUNC-ALESS)** y calificada como **Sistema Local de Espacios Libres en el Área de Reparto ARU-39**.



Plano y coordenadas de la parcela objeto de expropiación de confirmidad con la licencia de parcelación otorgada por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

Linderos:

Según nota simple registral:

- Derecha entrando, solar de procedencia de éste (registral 84947);
- Izquierda, solar de la mercantil Promociones Don Perfecto, S.L.;
- Fondo finca registral 103902-BIS;
- Frente, Avenida Sudamérica.



Según certificación catastral descriptiva y gráfica:

- N.: parcela con referencia catastral núm. 5074406WF3657S0001PY.
- S.: parcelas con referencia catastral núm. 5074405WF3657S----- y 5074413WF3657S0001MY.

Superficie total a expropiar:

*De acuerdo con la licencia de parcelación otorgada por el Ayuntamiento, así como escritura pública de segregación y nota simple registral aportadas por los interesados, la superficie de la parcela objeto de expropiación es de **100,17 m²**.*

Situación jurídica:

Los interesados ostentan el pleno dominio sobre la finca de referencia, de conformidad con lo expresado en el apartado de titularidad.

Cargas:

No figuran cargas ni gravámenes inscritos en el Registro de la Propiedad en relación a la finca de referencia. En todo caso, se advierte expresamente a los titulares que, para la inscripción de los suelos expropiados a favor de la Administración en el correspondiente Registro de la Propiedad, a la cual viene legalmente obligada la Entidad Local, la finca habrá de ocuparse, efectivamente, libre de cargas y/o gravámenes.

2.º Requerir al titular de la parcela afectada por la presente expropiación **para que presente** en el Ayuntamiento, en el **plazo de 20 días** desde la recepción de la notificación de la resolución que se adopte, **Hoja de Precio Particular**, a fin de seguirse los subsiguientes trámites de la fase de Justiprecio, que habrá de tramitarse como pieza separada. Todo ello, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 de la Ley de Expropiación Forzosa.

3.º Notificar la presente Resolución al interesado, con expresión de los recursos que frente al mismo procedan.

El presente documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por la autoridad ante el funcionario público en la fecha que se indica al margen del mismo, cuya autenticidad e integridad puede verificarse a través de código seguro que se inserta.

