

DON GUILLERMO LAGO NUÑEZ, SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL CON HABILITACIÓN NACIONAL, EN EJERCICIO EN EL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

CERTIFICA: que, según documentos obrantes en la Secretaría General, la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en Sesión Ordinaria celebrada el día 23 de octubre de 2023 adoptó, entre otros, por Delegación del Sr. Alcalde-Presidente (Decreto de 21 de junio de 2023, B.O.P. de Almería Núm. 124 de 30 de junio de 2023), el ACUERDO del siguiente tenor literal:

PROPOSICIÓN relativa a la elevación a definitiva de la Relación Inicial de Bienes y Derechos afectados y convocatoria al acto de levantamiento de las Actas Previas a la Ocupación – Expropiación forzosa Sistemas Generales SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2C del P.G.O.U. 2009 de Roquetas de Mar

Se da cuenta de la siguiente Proposición de la Concejalía de Urbanismo de fecha 19 de octubre de 2023:

"I. ANTECEDENTES

1. En sesión ordinaria de 28 de marzo de 2022, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento adoptó, entre otros, Acuerdo cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

"1º. Declarar la necesidad urgente de anticipar la adquisición de los suelos clasificados como Sistemas Generales en Suelo Urbanizable SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2D, y calificados como Espacios libres – Parque Urbano (Parque en Aguadulce-Campillo del Moro), de acuerdo con lo previsto en el artículo 115.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

2º. Establecer, en consecuencia, como método de obtención de los suelos clasificados Sistemas Generales en Suelo Urbanizable SG-P-2B, SG-P-2C y SG-P-2D, y calificados como Espacios libres – Parque Urbano (Parque en Aguadulce-Campillo del Moro), el de expropiación forzosa, de acuerdo con lo previsto en el artículo 115.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

3º. Dar traslado de la presente a la Delegación Territorial de Agricultura, ganadería y pesca, dependiente de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo sostenible de la Junta de



Andalucía, a fin de que informe sobre las afecciones derivadas de la línea de dominio público hidráulico probable.

(...)"

2. Posteriormente, en sesión ordinaria celebrada el 20 de marzo de 2023, la Junta de Gobierno Local, adoptó, entre otros, Acuerdo del siguiente tenor literal:

"1º. Aprobar inicialmente RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS (RBD) por el presente procedimiento de Expropiación Forzosa urgente, en los siguientes términos y de acuerdo con lo expuesto en los Antecedentes 2 a 6:

Superficie afectada (m²)	Clasificación/ calificación P.G.O.U. 2009	Parcelas catastrales	Titularidad	Superficie incluida en DPH (m²)	Superficie fuera de DPH (m²)
8.098	SG-P-2B Suelo Urbanizable Espacios Libres (Parque Urbano)	Suelo coincidente parcialmente con parcela catastral núm. 04079A041090040 000PP (HG Hidrografía natural)	CONTROVERTIDA. Inscripciones registrales contradictorias. Superficies superpuestas.	1.507	6.591
		Parcela catastral núm. 7649523WF3774N 0001AY			
21.451	SG-P-2C Suelo Urbanizable Espacios Libres (Parque Urbano)	Suelo coincidente parcialmente con parcela catastral núm. 04079A041090040 000PP (HG Hidrografía natural)	CONTROVERTIDA. Inscripciones registrales contradictorias. Superficies superpuestas.	12.823	8.628
24.512	SG-P-2D Suelo Urbanizable Espacios Libres (Parque Urbano)	Suelo coincidente parcialmente con parcela catastral núm. 04079A041090040 000PP (HG Hidrografía natural)	CONTROVERTIDA. Inscripciones registrales contradictorias. Superficies superpuestas.	21.658	2.854



		Parcela catastral núm. 7845701WF3774N 0001MY			
--	--	---	--	--	--

2º. Publicar la RBD inicial, por plazo de 15 días, mediante anuncios en el B.O.P, en un diario de la provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, a fin de que puedan formularse por cualquier persona alegaciones a los efectos de subsanación de los posibles errores que se hayan producido al relacionar los bienes y derechos afectados.

3º. Notificar la RBD inicial de forma individualizada a los interesados en el Expte. de referencia, a los mismos efectos que en el apartado anterior, y, entre ellos, a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Almería, a la vista de las afecciones derivadas de la línea de deslinde estimado del dominio público hidráulico descrito.

4º. Dar cuenta de los anteriores acuerdos al Pleno de la Corporación".

El anterior acuerdo resultó publicado en el B.O.P. de Almería núm. 60, de 29 de marzo de 2023, y expuesto en el tablón electrónico del Ayuntamiento, y la Relación inicial de Bienes y Derechos resultó publicada, asimismo, en el diario provincial La Voz de Almería de 28 de marzo de 2023. Por último, se ha notificado a los interesados individualmente el contenido del meritado Acuerdo.

3. A tenor de las mencionadas publicaciones/notificaciones, por diferentes interesados se han suscitado las siguientes alegaciones/manifestaciones:

A) Por doña Eulalia Domene Alcaraz, titular catastral, entre otros, de la parcela con referencia catastral núm. 7649523WF3774N0001AY, se alega (mediante instancia genérica de fecha 13 de abril de 2023 y anotación de entrada núm.14647) que dicha parcela es la única catastrada en el ámbito indicado, y, asimismo, se ratifica en la documentación acreditativa de su titularidad, aportada con anterioridad al Expte. 2018/17888.

En relación a la misma parcela, con fecha 25 de abril de 2023 (anotación de entrada núm. 16462), por la mercantil PROMOCIONES COSTA DE ALMERÍA S.L., se formula escrito de alegaciones en el que se ratifica en el porcentaje que le corresponde respecto al pleno dominio de la finca (25%), quedando acreditado dicho dominio tanto en la información catastral como en la escritura de compraventa, que se aporta junto al escrito referido.



Asimismo, con fecha 22 de mayo de 2023 (anotación de entrada núm. 21071), por don Juan Alfonso Cáceres Valverde, se formula instancia en la que se refiere ser también propietario de la finca registral y parcela catastral mencionada, por medio de compraventa efectuada, junto a don Enrique Fernández Ortega, a la mercantil CIMENTA2 GESTIÓN E INVERSIONES S.A. UNIPERSONAL, con fecha 21 de noviembre de 2022, solicitando que se tenga por personados a ambos en el Expte. de referencia. Se aporta junto a la solicitud copia de la escritura mencionada y certificación catastral descriptiva y gráfica al efecto.

B) Por la mercantil MARMORE S.L. se ha formulado recurso potestativo de reposición frente al Acuerdo indicado con fecha 14 de abril de 2023 (anotación de entrada núm. 14859), en el que se manifiesta de que de la documental aportada por dicha entidad al Expte. queda acreditada su titularidad sobre parte de los terrenos afectados, que coincidirían, como refiere el propio escrito del recurso, con la finca registral 22.376 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3, así como su ubicación según los planos aportados.

Dicha parcela, según el plano aportado por la recurrente, coincidiría con parte del SG-P-2B y SG-P-2C. Sin embargo, de acuerdo con las manifestaciones efectuadas en el seno del Expte. expropiatorio, los títulos y planos aportados por diferentes interesados y la cartografía catastral, la finca de MARMORE S.L. se solaparía con la propiedad sobre dichos suelos que se atribuyen, asimismo, ACTIVIDADES COMERCIALES DEL SURESTE S.A. (ACOMSA) y Gabriel Olivencia Fernández, y con la parcela con referencia catastral núm. 7649523WF3774N0001AY, tal como se refleja en la planimetría efectuada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento e incluida en el Acuerdo de la Junta de Gobierno de 20 de marzo.

C) Con fecha 11 de mayo de 2023 (anotación de entrada núm. 19128), y completado por instancia posterior de 8 de junio de 2023 (anotación de entrada núm. 24078), M.ª Concepción Delgado Gómez, en representación de doña M.ª Ángeles Flores Pérez y Otros, formula alegaciones en relación a la finca que es, según manifiesta, de titularidad de sus representados, y que coincide con las fincas registrales núm. 105.267 y 105.268 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3.

El contenido de dichas alegaciones refiere la reconstrucción del histórico de las fincas descritas, en aras de justificar tanto su titularidad como su efectiva ubicación, por cuanto así lo exige, tal como se refiere en el propio escrito presentado, el artículo 3 de la Ley de



Expropiación Forzosa. Al escrito se adjuntan planimetría y relación de propietarios extraídas del archivo histórico del catastro, planos de situación y titularidades obtenidas del antiguo IRYDA (a través de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Almería) y, finalmente, acuerdo de alteración de descripción catastral de la Gerencia Territorial del Catastro de Almería de 24 de marzo de 2023, en la que se cursa el alta de nueva parcela con referencia catastral núm. 7645601WF3774N0001SY, a favor de los titulares a los que representa la alegante (de acuerdo con la planimetría de dicha parcela, la misma estaría invadiendo la línea estimada de dominio público hidráulico de la Rambla de San Antonio establecida por la Administración autonómica, y que coincidiría, en todo caso, con la parcela con referencia catastral núm. 04079A041090040000PP). En cambio, observada a la fecha de emitirse el presente informe la sede electrónica del Catastro, dicha parcela no figura en el parcelario catastral.

De acuerdo con los planos georreferenciados aportados por los diferentes interesados, la parcela coincidiría en su mayoría con los terrenos de los que se dice propietaria la mercantil ACTIVIDADES COMERCIALES DEL SURESTE S.A. (ACOMSA), y en menor medida, con los que se atribuye, igualmente, Gabriel Olivencia Fernández.

- D) *Con fecha 15 de mayo de 2023 (anotación de entrada núm. 19675), por ACTIVIDADES COMERCIALES DEL SURESTE S.A. (ACOMSA) se formula escrito de alegaciones en las que se manifiesta, por un lado, que, con anterioridad al presente procedimiento expropiatorio, existía otro procedimiento para la adquisición de las fincas registrales núm. 55.040, 55.041, 55.042, 54.676, 48.456 y 45.655, iniciado a solicitud de la interesada en 2018; y, por otro, que ya se interpuso recurso potestativo de reposición frente al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2022 (por el que se adoptó el sistema de expropiación forzosa para la adquisición de los suelos de referencia y se declaró la necesidad urgente de anticipar su adquisición), el cual no ha sido resuelto.*

Según refiere dicho escrito, las fincas objeto del anterior procedimiento de expropiación de 2018 se encuentran en fase de valoración por la Comisión Provincial de Valoraciones de Almería (CPV). Dicha valoración, refiere el texto de las alegaciones, resultó suspendida al informarse por la Entidad Local a esa Administración que la titularidad de dos de las fincas registrales en cuestión (55.040 y 55.041), se encontraba sub iudice a causa de procedimiento contencioso-administrativo sobre el que en la actualidad se ha dictado Sentencia de acuerdo con la cual resultan de titularidad municipal, si bien dicha resolución judicial no es en la actualidad firme, al persistir la vía del recurso de apelación

frente a la misma. Según indica la alegante, en virtud de dicha sentencia, procede alzar la suspensión y acordar la continuación de la valoración de las fincas 55.042, 45.655 y 48.456, "o al menos, de las fincas que ninguna relación tienen con las fincas objeto del procedimiento judicial ni las de procedencia de estas".

Posteriormente, con fecha 25 de mayo de 2023 (anotación de entrada núm. 21728), la interesada formula recurso de reposición frente al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de marzo de 2023, en el que, sucintamente, se reiteran los argumentos esgrimidos en las anteriores alegaciones.

Al análisis de todo ello se procederá más adelante, en el apartado de Consideraciones Jurídicas, a la vista de que la casuística de las parcelas de las que ACOMSA manifiesta que es titular tienen una casuística más densa y detallada, cuyo desarrollo se hace necesario a los efectos de continuarse con el presente procedimiento de expropiación forzosa. No obstante, de los planos georreferenciados aportados por ACOMSA, se infiere que existe un solapamiento con los terrenos de los que se dicen titulares M.^a Ángeles Flores Pérez y otros, Gabriel Olivencia Fernández, MARMORE S.L. y la parcela con referencia catastral núm. 7649523WF3774N0001AY.

Frente al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de marzo de 2023 (por el que se aprueba la Relación inicial de Bienes y Derechos), no se han formulado más alegaciones por el resto de interesados; esto es: Gabriel Olivencia Fernández e INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCIÓN S.L. (INALCO).

4. Por los Servicios Técnicos municipales se ha informado sobre la situación del suelo a los efectos de su valoración en el Expte. expropiatorio. Así, tal como ha informado la Dependencia de S.I.G., Estructura y S.I.G.:

"En cuanto a los criterios para la valoración, 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 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 (en adelante TRLSRU/2015), y, en virtud de la misma, en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 43.1 TRLSRU/2015, hay que considerar que, "el justiprecio

de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta". Cualquiera que sea la vía elegida, la Administración expropiante debe en todo caso determinar el justiprecio de los terrenos expropiados con arreglo a los criterios de valoración regulados por la legislación estatal, "cualquier que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive" (artículo 34. 1.b TRLSRU/2015).

En atención a lo cual, y según se indica en el artículo 6 del reglamento de valoraciones: a) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento: Valoración en situación de suelo rural. b) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento: Valoración en situación de suelo urbanizado.

En definitiva, según se establece en la normativa estatal, el suelo se tasaré de acuerdo con la situación básica (de hecho) de rural o de urbanizado en la que se encuentre y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive (artículo 35.2 TRLSRU/2015). A tales efectos, y tal y como se define en el artículo 21 del TRLSRU/2015, los terrenos que son objeto del expediente de expropiación se encuentran en situación básica de suelo rural".

De acuerdo con dicha situación, se ha formulado igualmente estimación inicial al efecto, habiéndose practicado la oportuna Retención de Crédito por la Intervención municipal.

5. Con fecha 2 de mayo de 2023 (anotación de entrada núm. 17228), por la ASOCIACIÓN ECOLOGISTAS EN ACCIÓN DE ROQUETAS DE MAR se solicitó la personación en el Expte., así como copia del Expte. administrativo completo. A los efectos de esto último, por esta Unidad se requirió a su representante para el devengo de la tasa que comporta, de acuerdo con la ordenanza municipal, la expedición de la copia solicitada, si bien, hasta la fecha, no se ha producido dicho abono. No obstante, desde fecha 5 de mayo de 2023, por orden del Concejal-Delegado de Urbanismo, se tiene a dicha entidad por personada en el presente Expte.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS

A) En relación a la elevación a definitiva de la Relación de Bienes y Derechos afectados por el expediente de expropiación forzosa:

Como ya se expresaba en las Consideraciones Jurídicas del anterior Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de marzo de 2023:



"... el artículo 122 prevé (de conformidad con el artículo diecisiete de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa - LEF -) lo siguiente:

"1. 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.

2. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente, con expresa indicación de su forma de obtención y se aplicará la regulación prevista en lo dispuesto en la legislación estatal".

Y, también que:

"... la STS de 6 de febrero de 2012, entre otras, refiere:

El argumento que se desarrolla en dicho motivo en el sentido de que la sentencia recurrida ha infringido los preceptos efectivamente aplicados por ésta -artículos 3 y 5 LEF- en la medida en que no ha reconocido que, con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto expropiatorio, la Administración debió declarar el carácter controvertido de la titularidad de la parcela -concretamente del suelo en que se asentaba el negocio explotado por los recurrentes- y así posibilitar la intervención de éstos en el expediente de justiprecio a tal efecto, no puede compartirse. En la materia constituye regla general que el expediente se entienda con el propietario del bien expropiado, esto es, con quien, salvo prueba en contrario, aparezca como tal en los registros públicos que, como el de la Propiedad, producen presunción de titularidad únicamente destruible mediando intervención judicial (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). En su defecto, con las personas a las que los registros fiscales y administrativos atribuyan esa condición o, en último término, con las que lo sean pública y notoriamente. Así se expresa, con parecidos términos, el artículo 3 de la Ley de Expropiación Forzosa. Ahora bien, si existe controversia, si se presentan propietarios que esgrimen «títulos contradictorios», el trámite ha de entenderse con todos ellos, según dispone el artículo 5, apartado 2, de la Ley citada en segundo término. En tal caso, el justiprecio debe consignarse [artículo 51, apartado 1, letra b), del Reglamento de Expropiación Forzosa].

De los preceptos considerados se colige que, tratándose de bienes inmuebles, cual es el caso, en primer lugar, se reputa dueño o titular de derechos sobre los mismos a quien resulte serlo conforme al Registro de la Propiedad. Sólo en su defecto, esto es, subsidiariamente, merece esa condición quien la acredite en virtud de registros administrativos y en último lugar, a falta también de los

mismos, a quien notoria y públicamente se le tenga por tal (véase en este sentido la Sentencia de 26 de enero de 2005 -recurso 2026/01-).

(...) Por ello, el artículo 5 de la Ley dispone que también serán parte en el expediente quienes presenten «títulos contradictorios» sobre el objeto a expropiar, expresión que alude a una contraposición irresoluble prima facie porque las diferentes credenciales se niegan mutuamente, aunque alguna de ellas se beneficie de una presunción que no deja de ser iuris tantum (artículos 38, párrafo primero, y 97, en relación con el 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y que, por consiguiente, puede destruirse ante quien tenga la potestad jurisdiccional y la competencia para decidir de forma definitiva y firme sobre la titularidad. En otras palabras, debe darse por existente el derecho que figure inscrito mientras no exista contradicción; derecho que, de haber oposición, puede ser destruido, pero no en un recurso contencioso-administrativo sino en un proceso civil en el que se ventile la cuestión (véanse, por todas, las Sentencias de 17 de noviembre de 2004 -recurso 5402/2000-; 15 de noviembre de 2006 -recurso 7726/03-; y 1 de diciembre de 2008 -recurso 3910/2005-).

(...) Como hemos declarado en la Sentencia de 11 de noviembre de 2008 -recurso 3292/2005-, hay títulos contradictorios cuando dos documentos atribuyen claramente la propiedad de un mismo objeto a personas distintas, de manera que no pueden ambos ser eficaces a la vez”.

A la vista de lo anterior, y de las alegaciones descritas en los Antecedentes, resultan interesados en el Expte. los siguientes:

INTERESADO	INFORMACIÓN REGISTRAL/CATASTRAL
MARMORE S.L.	Finca registral 22.376 (Reg. Prop. N.º 3 Roquetas de Mar). Parcelas no catastradas.
ACTIVIDADES COMERCIALES DEL SURESTE S.L. (ACOMSA)	Fincas registrales 45.655, 48.456, 54.676 y 55.042 (Reg. Prop. N.º 3 Roquetas de Mar). Parcelas no catastradas.
TRINIDAD FLOREZ PÉREZ, M.ª ÁNGELES FLORES PÉREZ, ANTONIA ESCOBAR FLORES, FRANCISCO SALVADOR ESCOBAR FLORES, FRANCISCO ESCOBAR VILLEGAS, Mª DEL CARMEN FLORES PICÓN, TRINIDAD FLORES PICÓN, TRINIDAD GUTIÉRREZ FLORES, JUAN GUTIÉRREZ NAVARRO, JOSÉ TOMÁS LUCAS FLORES, ELENA LUCAS FLORES, ROQUE FLORES BARRIONUEVO, DOLORES ISABEL FLORES BARRIONUEVO, JOSÉ	Fincas registrales 105.267 y 105.268 (Reg. Prop. N.º 3 Roquetas de Mar). Parcelas actualmente sin



MIGUEL FLORES BARRIONUEVO, JESÚS FLORES BARRIONUEVO, DOLORES BARRIONUEVO SÁNCHEZ, ENCARNACIÓN FLORES MARTÍNEZ, VICTORIANO MANUEL FLORES PÉREZ, GRACIA PÉREZ AMAT, TRINIDAD ZAPATA FLORES, OTILIA ZAPATA FLORES, HERMINIA ZAPATA FLORES, MARÍA NAVARRO FLORES, ROSARIO NAVARRO FLORES, JUAN NAVARRO FLORES, ANA NAVARRO FLORES, ANTONIO NAVARRO FLORES, VANESA NAVARRO RODRÍGUEZ, FRANCISCA NAVARRO RODRÍGUEZ, FRANCISCA RODRÍGUEZ DEL ÁGUILA.	catastrar.
GABRIEL OLIVENCIA FERNÁNDEZ	Fincas registrales 39.058, 37.779, 40.652 y 4.878 (Reg. Prop. N.º 3 Roquetas de Mar). Parcelas no catastradas.
PROMOCIONES COSTA DE ALMERÍA S.L., EULALIA DOLORES DOMENE ALCARAZ, NICOLÁS FERNÁNDEZ MUYOR, ÁNGEL FERNÁNDEZ MUYOR, SEVERIANA MUYOR BAEZA, ENRIQUE FERNÁNDEZ ORTEGA, JUAN ALFONSO CÁCERES VALVERDE.	Finca registral 48.885 (Reg. Prop. N.º 3 Roquetas de Mar). Según se manifiesta, se corresponde con la parcela con referencia catastral núm. 7649523WF3774N0001AY.
INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCIÓN S.L. (INALCO)	Finca registral 73.875 (Reg. Prop. N.º 3 Roquetas de Mar). Según se manifiesta, se corresponde con la parcela con referencia catastral núm. 7845701WF3774N0001MY.
ASOCIACIÓN DE ECOLOGISTAS EN ACCIÓN DE ROQUETAS DE MAR	

Como refiere la Jurisprudencia del Tribunal Supremo ya citada, la potestad para decidir sobre la titularidad de unos suelos sobre los que existen títulos contradictorios es jurisdiccional, y, en su caso, a través del correspondiente proceso civil declarativo al efecto; no tiene la Administración Local facultad alguna para decidir sobre la propiedad de los terrenos afectados por las disposiciones del planeamiento vigente. En todo caso, las sucesivas diligencias que se subsigan en el Expte. administrativo se entenderán con todos ellos, procediéndose, como asimismo refiere la Sentencia transcrita, a la consignación del Justiprecio que se determine (para el que se ha retenido el correspondiente crédito) en la Caja General de Depósitos. Igualmente, se habrá de proceder de acuerdo al artículo quinto de la LEF, según el cual: "se entenderán las diligencias con el Ministerio Fiscal" cuando, efectuada la publicación a



que se refiere el artículo dieciocho, no comparecieran en el expediente los propietarios o titulares, o estuvieran incapacitados y sin tutor o persona que les represente, o fuere la propiedad litigiosa”.

Por todo ello, la RELACIÓN INICIAL DE BIENES Y DERECHOS afectados resultaría elevada a DEFINITIVA, en los siguientes términos:

Superficie afectada (m ²)	Clasificación/calificación P.G.O.U. 2009	Parcelas catastrales	Titularidad	Superficie incluida en DPH (m ²)	Superficie fuera de DPH (m ²)
8.098	SG-P-2B Suelo Urbanizable Espacios Libres (Parque Urbano)	Suelo coincidente parcialmente con parcela catastral núm. 04079A041090040000PP (HG Hidrografía natural) Parcela catastral núm. 7649523WF3774N0001AY	CONTROVERTIDA. Inscripciones registrales contradictorias. Superficies superpuestas.	1.507	6.591
21.451	SG-P-2C Suelo Urbanizable Espacios Libres (Parque Urbano)	Suelo coincidente parcialmente con parcela catastral núm. 04079A041090040000PP (HG Hidrografía natural)	CONTROVERTIDA. Inscripciones registrales contradictorias. Superficies superpuestas.	12.823	8.628
24.512	SG-P-2D Suelo Urbanizable Espacios Libres (Parque Urbano)	Suelo coincidente parcialmente con parcela catastral núm. 04079A041090040000PP (HG Hidrografía natural) Parcela catastral núm. 7845701WF3774N0001MY	CONTROVERTIDA. Inscripciones registrales contradictorias. Superficies superpuestas.	2 1.658	2.854

B) En relación a la declaración de anticipar los suelos objeto del Expte. de referencia con carácter urgente: obligación de la Entidad Local de cumplir las previsiones del Planeamiento vigente.

En el apartado 6 de los Antecedentes del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2022, ya se expuso lo siguiente:



"Por el tramo ocupado por los sistemas generales descritos discurre una parte de la llamada Rambla de San Antonio, que se extiende hacia el norte de la Avenida principal de Aguadulce: Avda. Carlos III. En la actualidad, se están tramitando sendas actuaciones al norte y al sur del tramo descrito, por lo que, de no ejecutarse de acuerdo a su destino de conformidad con el P.G.O.U. 2009 de Roquetas de Mar, quedaría éste encajado y sin desarrollar entre ambas.

Así, se encuentran en ejecución en la actualidad las obras derivadas del Proyecto denominado "Acceso desde la Glorieta en Avda. Carlos III por la calle Galán hasta glorieta en calle Padre Bartolomé Marín (Fase 1) T.M. de Roquetas de Mar (Almería)". El objeto de este proyecto es resolver la problemática de acceso existente a la zona Nordeste de Aguadulce desde la autovía A7 – E15. Esta fase contemplada en este proyecto de este acceso, se contempla desde la glorieta existente al sur del nuevo semi-enlace con la autovía A7 – E15, cruzando a la margen izquierda de la Rambla de San Antonio por medio de una nueva estructura (puente) sobre la citada rambla, y discurriendo el por la margen izquierda de la rambla con un trazado sensiblemente coincidente con las calles existentes, hasta el PK 0+180 del Vial 2.



Como se observa en el plano inserto, el tramo de viario afectado por dicho Proyecto (calle Virginia) entronca más abajo con los viales que discurren de forma contigua a los sistemas generales descritos (calles Montana y Galán), por lo que se requiere de una actuación por la que, por un lado, se ejecuten de acuerdo a su destino los sistemas generales previstos en el P.G.O.U. y, por otro, se continúe,

adapte y lleve a término el viario contiguo, que, en todo caso, constituirá el acceso fundamental a la zona que se pretende adquirir, y que requiere, igualmente, de una adaptación, por cuanto las obras de acceso que se están ejecutando al norte (rotonda, puente y mejora del viario existente) hacen previsible un importante incremento del tránsito rodado en dicha zona.

Dicho tramo (intermedio), se extendería al sur hasta limitar con la Avda. Carlos III. Desde este punto, la Rambla continúa hacia el sureste hasta su salida al mar, en donde desagua. También sobre esta zona están previstas una serie de actuaciones, con sus consiguientes fases, en ejecución del Proyecto denominado "Adecuación y renaturalización del espacio urbano comprendido entre la Avda. Carlos III, el Paseo de las Acacias, el Paseo de los Olmos y el Paseo Marítimo. Aguadulce. Roquetas de Mar (Almería)", el cual tiene por objeto, precisamente, la adaptación del último tramo de la Rambla de San Antonio hasta el Paseo Marítimo de Aguadulce. En todo caso, el destino previsto para los suelos del tramo intermedio (sistemas generales descritos) por el P.G.O.U. (Espacios Libres – Parque Urbano) resulta congruente y proporcionado con las actuaciones previstas para este último Tramo.

Cabe destacar que, respecto a este último, se ha recibido en el Ayuntamiento Resolución de 16 de marzo de 2022 de la Delegación de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca de Almería de la Junta de Andalucía por la que se declara la innecesariedad de otorgamiento de autorización de uso común especial del dominio público hidráulico (por estar destinados los suelos afectados a uso público o general) y se otorga al Ayuntamiento la disponibilidad de los terrenos afectados por dicho dominio público necesarios para ejecutar las obras derivadas del Proyecto.

En síntesis: se requiere una pronta actuación integrada por la que se garantice una continuidad desde el acceso desde la A-7 Autovía del Mediterráneo, cruzando y salvando la Rambla en la parte norte de Aguadulce, hasta el último tramo de la misma hasta su desembocadura. Dicha actuación entronca, como fase intermedia, con los sistemas generales que se pretenden desarrollar, a los que, una vez adquiridos, se habrá de dotar el pertinente acceso por los viarios descritos".

Y, en sus Consideraciones Jurídicas se dice:

"De las circunstancias expuestas en los Antecedentes, se concluye la necesidad de anticipar la adquisición de los suelos descritos, estableciendo, a estos efectos, el método de obtención por medio de la institución de la expropiación forzosa. Así:

Las actuaciones que se prevé ejecutar sobre estos suelos clasificados como sistemas generales garantizan la continuidad de la adecuación de la zona afectada por la Rambla de San Antonio. De otro modo, permanecería sin desarrollar y encajonado este tramo intermedio



entre dos obras cuyo objetivo es mejorar y adaptar sus alrededores. Igualmente, de manera contigua al desarrollo de estos suelos, se requiere de un acceso adecuado, que continúe el vial que se está ejecutando en la parte norte, y que habrá, si fuera necesario, de extenderse hasta su cruce con la Avda. Carlos III. A la vista de que, por un lado, este vial se convertirá en el principal acceso a la zona que se quiere desarrollar y que, por otro, entronca al norte con la A-7 Autovía del Mediterráneo, es previsible un incremento del tráfico rodado tanto de salida como de entrada en Aguadulce por dicha zona, lo que congestionaría el propio ámbito y sus inmediaciones.

Igualmente, al existir una línea probable de deslinde de dominio público hidráulico, se deberá dar traslado del Expte. a la Delegación territorial de la Consejería competente, a los efectos de que se informe sobre la naturaleza de dichos suelos y su afección al dominio público.

Las previsiones de desarrollo de los sistemas generales afectados no se han completado. En cambio, persiste para la Administración (y los particulares titulares del suelo) la obligatoriedad de cumplir con las determinaciones del propio P.G.O.U., y ejecutar el ámbito sobre el que se actúa de acuerdo con el destino previsto para ellos en éste, si bien se requiere un modo de obtención diferente al previsto sistemáticamente en el Plan General, por cuanto, a la fecha, se hace imposible su ejecución de acuerdo con el Instrumento descrito.

Ya se formuló solicitud de expropiación forzosa por uno de los interesados (cuyas parcelas ofrecen, en todo caso, dudas respecto a su caracterización física y jurídica), la cual se encuentra suspendida. Además, otros titulares han esgrimido su supuesta titularidad sobre terrenos que coincidirían (caso de esclarecerse la situación de los mismos) con las anteriores, por lo que todos esos títulos de propiedad resultan contradictorios. Se hace, por tanto, necesaria, una depuración de las características físicas y jurídicas de los suelos que la Entidad Local está obligada a obtener. En todo caso, la depuración de las titularidades no es competencia de la Administración Local, por lo que, de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa, se entenderán, en su caso, diligencias con el Ministerio Fiscal, de acuerdo con lo establecido en su artículo quinto".

Efectivamente, la Entidad Local tiene obligación de cumplir las determinaciones del propio planeamiento, esto es: del Plan General de Ordenación Urbanística vigente.

Tal obligación legal viene contemplada en el artículo 84.2.c) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), según el cual, la entrada



en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística producirá, de conformidad con su contenido material, como efecto, entre otros, "la obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, conforme a su carácter, por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación".

Y, en concordancia con el precepto citado, así mismo se ha previsto en las Normas Urbanísticas del propio Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado por Orden de 3 de marzo de 2009 y publicado en el BOJA núm. 126, de 1 de julio, y su Texto de Cumplimiento, publicado en el BOJA núm. 190, de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010, en concreto en el artículo 1.2 de las mismas (Vigencia y efectos del Plan General), el cual refiere literalmente: "la entrada en vigor del Plan tendrá los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística. La vigilancia y control de su observancia en cuanto norma reglamentaria, obliga por igual a la Administración Pública, a los propietarios del suelo y propietarios de edificaciones, así como a los ciudadanos en general".

En tal sentido se ha pronunciado la reiterada jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, en que dicha obligatoriedad y ejecutoriedad son una constante. Así, como ejemplo de todas ellas, se recoge en la STS de 29 de mayo de 2013 (recurso núm. 6892/2009), en su Fundamento Jurídico Séptimo:

"El planeamiento territorial y urbanístico forma parte del ordenamiento jurídico -dada la naturaleza reglamentaria de los planes de urbanismo- y, como tal, tiene la fuerza de obligar propia de las disposiciones generales, vinculando a los poderes públicos y a los particulares, que no pueden dejar de cumplir sus determinaciones.

Es una constante en el ordenamiento jurídico el carácter obligatorio de las determinaciones del planeamiento. En este sentido, ya el artículo 45 de la Ley de 12 de mayo de 1956, del Suelo (LS56), establecía que " Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la presente Ley y en los, Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, proyectos, normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma", y, como complemento de tal vinculación, preveía la nulidad de las " reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u ordenanzas, así como los que con independencia de ellos se concedieren" (ex artículo 46 LS56). Tales determinaciones se mantuvieron en el artículo 57 del TR76, en el artículo 134 del TRLS92 - precepto que no fue afectado por la declaración de inconstitucionalidad contenida en la STC 61/1997, de 20 de marzo -, y que se mantuvo en vigor en la posterior Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV). Finalmente, si bien el vigente TRLS08, carece de precepto específico que así lo explicita como en las leyes anteriores, tal silencio no cabe interpretarlo como ausencia de obligatoriedad, pues la obligación de cumplimiento es un efecto indefectible de las



normas jurídicas, que se produce por su publicación en el Diario Oficial que corresponda (ex artículo 52.1 de la LRJPA) y tal efecto y su carácter vinculante para las Administraciones es consecuencia del principio de legalidad (ex artículo 103.1 de la CE) pues el sometimiento de la Administración a la Ley y al Derecho comprende, obviamente, sus propias disposiciones generales, de lo que resulta la ilegalidad de las resoluciones que vulneren una disposición de carácter general (ex artículo 52.2 de la LRJPA).

(...)

En fin, el carácter vinculante de los Planes de Urbanismo para las Administraciones determina la obligación, para éstas, de cumplir sus determinaciones, pues como ha declarado esta Sala en su STS de 29 de octubre de 2010, RC 1381/2006, " el mentado artículo 134.1 (del TRLS92), referido a la obligatoriedad de los planes, impone a los particulares y a la Administración la sujeción a las determinaciones contenidas en los mismos, porque son verdaderas normas jurídicas, de rango reglamentario".

En este sentido, acierta la Sala de instancia al declarar en el Fundamento de Derecho Tercero el carácter vinculante del PGOU en orden a la cuestión controvertida: "(...) resulta patente esa obligación de la Administración Regional, lo que hace dicha regulación plenamente vigente y acorde a la presunción de legalidad propia de las actuaciones administrativas, conforme a lo que se establece en el artículo 57 de la citada Ley Procedimental, máxime cuando teniendo los instrumentos del planeamiento naturaleza reglamentaria, como se declara reiteradamente por la Jurisprudencia, sus previsiones no pueden ser desconocidas por tener plena eficacia. Es más, a la vista de esa naturaleza normativa, la actual redacción del Plan tiene la fuerza obligatoria que comporta el principio de legalidad, que está en la base de todo actuar de la Administración, como se declara en el artículo 103 de la Constitución y artículo 1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común ...

(...)"

De acuerdo con lo anterior, en función de la vinculación que para la Entidad Local implican las determinaciones del Plan General, resulta obvio que ésta viene obligada a ejecutar conforme a su naturaleza urbanística y destino los suelos incluidos en los Sistemas Generales de referencia, ejecución que deviene imposible sino goza de la plena potestad de actuar sobre ellos, esto es: que existe auténtica necesidad de adquirirlos anticipadamente para poner en marcha las correspondientes actuaciones (a salvo la parte incluida en el dominio público hidráulico, por tratarse de suelos inalienables, a cuyo efecto se habrán de obtener las correspondientes autorizaciones de la Administración autonómica).

Es en razón de ello que por la Junta de Gobierno Local se acordó, con fecha 28 de marzo de

2022, declarar la necesidad de adquirir anticipadamente dichos suelos con carácter urgente (de conformidad con lo previsto en la disposición adicional primera, apartado 1 b), de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía), estableciendo como sistema de gestión el de la expropiación forzosa.

Precisamente, en ese Acuerdo resultó motivada la urgencia de tal declaración, tanto en el mencionado principio de legalidad (obligatoriedad y ejecutoriedad de las determinaciones previstas para los suelos que nos ocupan), como en la situación inviable en la que devendría el tramo intermedio de la Rambla de San Antonio, en que se ubican los terrenos citados, por cuanto el nuevo enlace por el norte incrementará notablemente el tráfico rodado, quedando encajonado dicho tramo (para el que se hace necesario, además, un acceso adecuado), e impidiendo una actuación integrada en el conjunto del ámbito, con los perjuicios para la ciudad que ello conllevaría.

Pero es que, a mayor abundamiento, a la vista de la incompatibilidad que comporta el cúmulo y solapamiento de los diferentes títulos de cuantos se dicen propietarios de los suelos, esta urgencia se ha incrementado notablemente, pues, hasta que se determine cuál de las entidades y/o personas físicas interesadas son titulares definitivos sin género de duda (competencia que, como refiere la doctrina, es potestad de la jurisdicción civil, excediendo de la capacidad el ente municipal), los suelos permanecerán previsiblemente sin desarrollar durante mucho tiempo (al menos, varios años más), lo que haría imposible su ejecución, persistiendo, en ese caso, el incumplimiento por parte del Ayuntamiento de sus obligaciones urbanísticas.

En todo caso, desde que se incoara el presente Expte., tanto los propietarios personados en origen como los incorporados posteriormente son conocedores, por virtud de los anteriores Acuerdos del gobierno municipal, de que existe una histórica y ya tradicional conflictividad sobre los suelos de referencia, sin que por ninguno de ellos se haya procedido (al menos que haya tenido conocimiento esta Unidad) a su depuración judicial. Pero tal iniciativa privada también excede de las competencias municipales, por lo que la Administración Local se ve impedida de poder cumplir sus obligaciones en relación a los mismos, por causa obviamente no imputable a ella.

Justamente, éste es el sentido que parece querer otorgar el legislador andaluz a la más reciente normativa autonómica, pues el artículo 116.2 de la LISTA recoge expresamente la posibilidad de que la Administración expropiante anticipe la adquisición por necesidad urgente "en el supuesto de sistemas generales y locales, incluidos o adscritos a ámbitos de actuación o unidades de ejecución", que es exactamente el supuesto aplicable a estos suelos, como han informado previamente los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. En iguales términos ha sido redactado el contenido del artículo 250.1 del 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 (RG-LISTA), concordante con el anterior.

Ello, además, es congruente con los propios mecanismos establecidos en la Ley de Expropiación Forzosa, que regula en su artículo 52 el procedimiento que, al efecto, debe seguirse, con el matiz de que, al no poderse depurar la titularidad controvertida de los terrenos en cuestión, deberán entenderse las diligencias, además de con todos aquellos que presentan títulos contradictorios, con el Ministerio Fiscal (de conformidad con lo previsto en el artículo 5), y que procederá, en todo caso, la consignación de las oportunas cantidades en la Caja General de Depósitos (de conformidad con lo previsto en el artículo 50). Estos mecanismos, articulados legalmente, tienen como finalidad no menoscabar el derecho de propiedad de los que resulten titulares definitivamente.

C) En relación a la resolución de los recursos potestativos de reposición interpuestos por ACOMSA frente a los Acuerdo de la JGL de 28 de marzo de 2022 y de 20 de marzo de 2023.

Como se ha referido en los Antecedentes, por la presentación de ACTIVIDADES COMERCIALES DEL SURESTE S.A. (ACOMSA), se interpusieron con fecha 3 de mayo de 2022 (anotación de entrada núm. 14660) y 25 de mayo de 2023 (anotación de entrada núm. 21728) sendos recursos de reposición frente a los Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2022 y de 20 de marzo de 2023, que, por la identidad de su objeto, merecen un tratamiento conjunto en los siguientes párrafos.

En su contenido, indica la recurrente que las fincas de las que se dice propietaria (fincas registrales 55.042, 54.676, 48.456 y 45.655 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3) son objeto de otro expediente de expropiación [en referencia al Expte. administrativo núm. 2021/11055, proveniente del anterior Expte. 2019/9796], el cual se habría incoado, según se manifiesta, por ministerio de la Ley y que se encuentra suspendido por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de mayo de 2019, que ha sido, asimismo, recurrido en reposición y que aún no ha sido resuelto.

Sucintamente se refiere en el primero de ellos que “la urgencia en la adquisición de los terrenos es incomprensible para esta parte, en tanto la expropiación (en lo que respecta a las fincas de mi mandante) lleva incoada desde enero de 2019, y en casi dos años y medio no han continuado el expediente, luego no será tal la urgencia alegada”.

Solicita, por tanto, que, caso de seguir el presente procedimiento de expropiación, se excluyan las fincas de su titularidad por ser objeto de otro expediente expropiatorio anterior.



Sin perjuicio de lo que haya de resolverse en el Expte. citado (2021/11055, proveniente del anterior 2019/9796), procede ahora hacer una serie de consideraciones, previamente a resolver sobre los recursos interpuestos en el seno del presente Expte.

Efectivamente, en el procedimiento previo referenciado, se solicitó la expropiación forzosa de las parcelas registrales indicadas (55.042, 54.676, 48.456 y 45.655). En sesión ordinaria de 24 de mayo de 2019, la Junta de Gobierno Local adoptó Acuerdo por el que se inadmitía (no se suspendía) la solicitud de expropiación, a la vista de que no resultaban acreditadas en el Expte. las características físicas ni jurídicas de las parcelas objeto de dicha solicitud, pues ofrecían razonables dudas tanto respecto de su titularidad como de su superficie y ubicación. A tal efecto, se requirió, en el mismo acuerdo, a la propiedad para que aportase la documentación pertinente para la acreditación de dichos extremos. Igualmente, a la vista de la controversia respecto de las parcelas indicadas, se remitió el Expte. a la Fiscalía provincial, de conformidad con lo previsto en la LEF.

Con fecha 12 de junio de 2019, se recibe en el Ayuntamiento solicitud de la Comisión Provincial de Valoraciones de Almería de informe respecto de los suelos indicados, al haberse formulado por ACOMSA solicitud de valoración de éstos ante esa Administración.

Con fecha 24 de junio de 2019, se emitió informe por la Entidad Local en relación a la situación de las parcelas cuya expropiación solicitaba ACOMSA, en el que se refería que no resultaba posible "determinar ni física, ni gráfica, ni jurídicamente" los bienes cuya expropiación se solicitaba.

En consecuencia, con fecha 28 de agosto de 2019 se recibe en el Ayuntamiento Acuerdo de la Comisión Provincial de Valoraciones de 31 de julio de 2019, por el que se procede a la suspensión de la pieza relativa a los suelos descritos, "hasta tanto se dilucide la titularidad y situación o ubicación geográfica de las parcelas mediante el pronunciamiento judicial que proceda".

Entrando en el fondo del asunto en relación a las parcelas descritas, su situación es la siguiente:

Fincas registrales 55.042 y 45.655:

Interpuesto recurso contencioso-administrativo por ACOMSA en relación a las fincas registrales 55.040 y 55.041 (las cuales no forman parte del presente Expte. administrativo), éste dio origen al Procedimiento Ordinario 519/2019 ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 2 de Almería, el cual fue desestimado por medio de Sentencia 96/2023, de 12 de abril, al no resultar acreditado en el procedimiento judicial que dichas fincas resultaran de



propiedad de la actora. No obstante, la meritada Sentencia no es firme a fecha de emitirse el presente informe.

En la oposición formulada por el Ayuntamiento al recurso interpuesto, se aportó informe técnico de la Dependencia de Patrimonio, en el que se recoge una reconstrucción de las fincas de origen de las que se habían segregado las anteriores, las cuales se encontraban inicialmente al oeste de la Rambla de San Antonio, y no al este, donde sitúa la actora las actuales fincas 55.040 y 55.041.

Si bien es cierto que la anterior Sentencia no se refiere expresamente a las parcelas sobre las que se discute en el presente Expte., también lo es que las fincas registrales 55.042 y 45.655 devienen de las mismas fincas de origen (en definitiva, todas proceden de la antigua finca 3.872 del Registro de la Propiedad de Enix), situada, como hemos indicado, al oeste de la Rambla de San Antonio (es decir, que tenían dicha Rambla como lindero este).

Ya en el presente Expte. se formula por la interesada escrito de alegaciones de 15 de mayo de 2023 en el que se refiere que procede la continuación del procedimiento de valoración de las fincas 55.042, 45.655 y 48.456, o, como literalmente se expresa en el mismo: "al menos, de las fincas que ninguna relación tienen con las fincas objeto del procedimiento judicial ni las de procedencia de estas".

Igualmente, con fecha 22 de mayo de 2023, en el Expte. administrativo 2021/11055, por la actora se formula escrito en el que se requiere el Ayuntamiento para que impulse frente a la CPV de Almería la valoración únicamente de la finca registral 48.456, en tanto que "nada tiene que ver con las fincas objeto del procedimiento contencioso administrativo que dio lugar a la suspensión de la valoración", esto es, con las fincas registrales 55.040 y 55.041, y su finca de origen: 3.872. En cambio, como se ha informado, las fincas 55.042 y 45.655, sí provienen de dicha finca matriz.

En todo caso, las dos fincas anteriores adolecen de una serie de discrepancias en relación a las superficies registrales y catastrales y la extensión cuya expropiación se solicita.

Así, la nota simple informativa de la finca 45.655, aportada por la propia interesada en el Expte. 2021/11055, refiere una superficie de 3.680 m², mientras que en estudio informativo aportado por la interesada en el presente Expte. se indican dos parcelas distintas bajo la misma referencia registral, una de 5.221 m² y otra de 5.300 m² (¿?). Además, la descripción registral de la finca indica que linda la sur con la Avda. Carlos III de Aguadulce, y, al mismo tiempo, refiere



que dentro de su perímetro se encuentra la estación depuradora, la cual no está al norte de dicho viario, sino al sur, fuera de la superficie de la parcela en cuestión (¿?).

Además, la finca 45.655 se solapa, en parte, con la parcela con referencia catastral núm. 7845701WF3774N0001MY, la cual se encuentra, además de catastrada a favor de INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCIÓN S.L. (INALCO), inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3, con número de finca registral 73.875.

Por su parte, la finca 55.042 se solapa en prácticamente toda su extensión con la parcela con referencia catastral núm. 7649523WF3774N0001AY, la cual se encuentra, además de catastrada a favor de una pluralidad de titulares (PROMOCIONES COSTA DE ALMERÍA S.L. y otros), inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3, con número de finca registral 48.885.

Finca registral 54.676:

Según consta en esta Unidad, en mayo de 2014 se estaba tramitando por la Oficina del Catastro del Ayuntamiento de Roquetas de Mar Expte. de alteración catastral de dicha finca, de 450 m² según plano de parcela acotada por ingeniero técnico topógrafo aportado por ACOMSA al mismo, en el que la parcela quedaba situada al este del SG-P-2C y fuera de él (si sitúa, en dicha planimetría, sobre el viario contiguo al suelo destinado a Sistema General).

Efectivamente, de acuerdo con la nota simple informativa aportada por la interesada al presente Expte., la superficie registral de la parcela indicada es de 450 m². En cambio, en el estudio informativo sobre las parcelas cuya expropiación se solicita, ésta entre ellas, aportado al presente Expte., se recoge una superficie mucho mayor: 6.304 m², que, obviamente, no concuerda en modo alguno con la finca registral inscrita bajo esa referencia.

Aunque inicialmente se solicitó en sendos expedientes la expropiación y valoración de esta finca, en escrito presentado en el Ayuntamiento con fecha 22 de mayo de 2023 en el Expte. 2021/11055, se refiere que la misma "no es objeto de expropiación".

Finca registral 48.456:

Mediante escrito formulado por la interesada con fecha 22 de mayo de 2023 en el Expte. 2021/11055, se alega por la interesada que la finca registral 48.456 procede de la anterior finca 16.546 del Registro de Enix, con una superficie de 10.299 m², según títulos



aportados, que quedaron reducidos a 9.849 m², cuando de la anterior se segregó la finca 54.676 (de 450 m²).

Como ya se puso de manifiesto en el mismo Expte., de la finca 48.456, se segregó la 54.676. En nota simple informativa aportada por la interesada al presente Expte., se describe el lindero norte de la 54.676 del siguiente modo: "Residencia Monte Príncipe, Sector 2 y resto de finca matriz". Esto es, que la finca 48.456 debería estar al norte de la 54.676, en cambio, en el plano y coordenadas aportados por la interesada al presente Expte., se sitúa íntegramente al sur de ésta última. Tampoco hay evidencia de que la 54.676 linde la norte con residencial alguno (no existen construcciones en el Sistema General descrito) al mismo tiempo que con el propio Sistema General (antiguo Sector 2), lo que hace más difícil aún identificar su ubicación real.

En todo caso, según la descripción registral, tras la segregación indicada, queda como superficie de la 48.456 un resto "sin describir" de 9.849 m² (lo que significa que no ha resultado registralmente ubicado), la cual tampoco coincide con la superficie indicada por la interesada en estudio aportado al presente Expte., en el que se refieren 9.152 m².

Tal como informaron los Servicios Técnicos municipales y así resultó reflejado en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de marzo de 2023, además de las discrepancias individualmente indicadas, las superficies de las que se dice titular ACOMSA resultan contradictorias con las del resto de los interesados personados en el Expte. en los términos que en dicho Acuerdo quedaron consignados, sin que las alegaciones y recursos interpuestos frente a ésta hayan desvirtuado, como se ha analizado previamente, dicha situación, por lo que la titularidad sobre los terrenos objeto del presente Expte. sigue siendo controvertida, más aún si cabe.

Lo anterior significa, además, que la "dilación" del procedimiento que nos ocupa no es una cuestión imputable al Ayuntamiento, sino a la dificultad, cada vez mayor, de la labor para determinar la titularidad y ubicación de las parcelas que figuran en los diferentes títulos aportados, concluyéndose del mismo que no resulta posible (ni es su competencia) por la Entidad Local depurar dichas titularidades, lo que deberá efectuarse por el cauce adecuado. Dicha imposibilidad, insistimos, incrementa la urgencia de las actuaciones previstas para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se derivan para el Ayuntamiento del actual Plan General de Ordenación Urbanística, en relación a los suelos de referencia.

D) En relación a la resolución del recurso potestativo de reposición interpuesto por MARMORE S.L. frente al Acuerdo de la JGL de 20 de marzo de 2023:



Respecto a dicho recurso de reposición, interpuesto el 14 de abril de 2023, el mismo argumenta, en síntesis, que la documental aportada por esta entidad acredita suficientemente su titularidad sobre parte de los terrenos afectados por el presente Expte., que coincidirían, como refiere el propio escrito de recurso, con la finca registral 22.376 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3, así como su ubicación según los planos aportados. No obstante, como se ha analizado previamente, éstos resultan contradictorios con los diferentes títulos de propiedad aportados por otros interesados en el Expte., no siendo competencia de la Administración Local la depuración de dichas titularidades, que deberá articularse por el cauce judicial civil, como también se ha mencionado más arriba. Procede, pues, desestimar dicho recurso potestativo de reposición.

Por todo lo anterior, de conformidad con las competencias que me han sido delegadas, en virtud de los Decretos dictados por la Alcaldía-Presidencia de 21 de junio y 28 de junio (BOP de Almería núm. 124, de 30 de junio de 2023), en relación a la distribución de competencias y delegación de atribuciones a favor de la Junta de Gobierno y concejales, formulo PROPUESTA a la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL del Ayuntamiento, para que se adopte el siguiente ACUERDO:

1º. DESESTIMAR los recursos potestativos de reposición interpuestos por ACTIVIDADES COMERCIALES DEL SURESTE S.A. con fecha 3 de mayo de 2022 y 25 de mayo de 2023, frente a los Acuerdos de la JGL de 20 de marzo de 2022 y de 28 de marzo de 2023, respectivamente, por los motivos expuestos en el apartado C) de las Consideraciones Jurídicas del presente.

2º. DESESTIMAR el recurso potestativo de reposición interpuesto por MARMORE S.L. con fecha 14 de abril de 2023 frente al Acuerdo de la JGL de 20 de marzo de 2023, por los motivos expuestos en el apartado D) de las Consideraciones Jurídicas del presente.

3º. Aprobar DEFINITIVAMENTE la RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS (RBD) por el presente procedimiento de Expropiación Forzosa urgente, en los siguientes términos:

Superficie afectada (m²)	Clasificación/calificación P.G.O.U. 2009	Parcelas catastrales	Titularidad	Superficie incluida en DPH (m²)	Superficie fuera de DPH (m²)
8.098	SG-P-2B Suelo Urbanizable Espacios Libres (Parque	Suelo coincidente parcialmente con parcela catastral núm. 04079A041090040000PP	CONTROVERTIDA. Inscripciones registrales contradictorias.	1.507	6.591



	Urbano)	(HG Hidrografía natural)	Superficies superpuestas.		
		Parcela catastral núm. 7649523WF3774N0001AY			
21.451	SG-P-2C Suelo Urbanizable Espacios Libres (Parque Urbano)	Suelo coincidente parcialmente con parcela catastral núm. 04079A041090040000PP (HG Hidrografía natural)	CONTROVERTIDA. Inscripciones registrales contradictorias. Superficies superpuestas.	12.823	8.628
24.512	SG-P-2D Suelo Urbanizable Espacios Libres (Parque Urbano)	Suelo coincidente parcialmente con parcela catastral núm. 04079A041090040000PP (HG Hidrografía natural)	CONTROVERTIDA. Inscripciones registrales contradictorias. Superficies superpuestas.	21.658	2.854
		Parcela catastral núm. 7845701WF3774N0001MY			

4º. De conformidad con lo previsto en el artículo 5.2 de la LEF, convocar al acto de levantamiento de las ACTAS PREVIAS A LA OCUPACIÓN, previsto, a su vez, en el artículo 52-Segunda de la misma Norma, a los interesados en el presente Expte. expropiatorio, en los siguientes términos:

INTERESADO	LUGAR	FECHA	HORA
MARMORE S.L.	Ayuntamiento de Roquetas de Mar: Unidad de Adquisición de Suelo y Transformación urbanística. Plaza de la Constitución, 1 (04740-Roquetas de Mar).	28/11/2023	10:30
ACTIVIDADES COMERCIALES DEL SURESTE S.L. (ACOMSA)	Ayuntamiento de Roquetas de Mar: Unidad de Adquisición de Suelo y Transformación urbanística. Plaza de la Constitución, 1 (04740-Roquetas de Mar).	28/11/2023	11:30
TRINIDAD FLOREZ PÉREZ, M. ^a ÁNGELES FLORES PÉREZ, ANTONIA ESCOBAR FLORES, FRANCISCO SALVADOR ESCOBAR FLORES,			



FRANCISCO ESCOBAR VILLEGAS, M ^a DEL CARMEN FLORES PICÓN, TRINIDAD FLORES PICÓN, TRINIDAD GUTIÉRREZ FLORES, JUAN GUTIÉRREZ NAVARRO, JOSÉ TOMÁS LUCAS FLORES, ELENA LUCAS FLORES, ROQUE FLORES BARRIONUEVO, DOLORES ISABEL FLORES BARRIONUEVO, JOSÉ MIGUEL FLORES BARRIONUEVO, JESÚS FLORES BARRIONUEVO, DOLORES BARRIONUEVO SÁNCHEZ, ENCARNACIÓN FLORES MARTÍNEZ, VICTORIANO MANUEL FLORES PÉREZ, GRACIA PÉREZ AMAT, TRINIDAD ZAPATA FLORES, OTILIA ZAPATA FLORES, HERMINIA ZAPATA FLORES, MARÍA NAVARRO FLORES, ROSARIO NAVARRO FLORES, JUAN NAVARRO FLORES, ANA NAVARRO FLORES, ANTONIO NAVARRO FLORES, VANESA NAVARRO RODRÍGUEZ, FRANCISCA NAVARRO RODRÍGUEZ, FRANCISCA RODRÍGUEZ DEL ÁGUILA.	Ayuntamiento de Roquetas de Mar: Unidad de Adquisición de Suelo y Transformación urbanística. Plaza de la Constitución, 1 (04740-Roquetas de Mar).	28/11/2023	13:00
GABRIEL OLIVENCIA FERNÁNDEZ	Ayuntamiento de Roquetas de Mar: Unidad de Adquisición de Suelo y Transformación urbanística. Plaza de la Constitución, 1 (04740-Roquetas de Mar).	29/11/2023	10:30
PROMOCIONES COSTA DE ALMERÍA S.L., EULALIA DOLORES DOMENE ALCARAZ, NICOLÁS FERNÁNDEZ MUYOR, ÁNGEL FERNÁNDEZ MUYOR, SEVERIANA MUYOR BAEZA, ENRIQUE FERNÁNDEZ ORTEGA, JUAN ALFONSO CÁCERES VALVERDE.	Ayuntamiento de Roquetas de Mar: Unidad de Adquisición de Suelo y Transformación urbanística. Plaza de la Constitución, 1 (04740-Roquetas de Mar).	29/11/2023	11:30
INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCIÓN S.L. (INALCO)	Ayuntamiento de Roquetas de Mar: Unidad de Adquisición de Suelo y Transformación urbanística. Plaza de la Constitución, 1	29/11/2023	13:00



	(04740-Roquetas de Mar).		
ASOCIACIÓN DE ECOLOGISTAS EN ACCIÓN DE ROQUETAS DE MAR	Ayuntamiento de Roquetas de Mar: Unidad de Adquisición de Suelo y Transformación urbanística. Plaza de la Constitución, 1 (04740-Roquetas de Mar).	29/11/2023	13:30

5°. Publicar dicha convocatoria, de conformidad con lo previsto en el artículo 52-Segunda de la LEF, en el BOE, el BOP de Almería, en un diario local y dos diarios de la provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como su notificación de forma individualizada a cada interesado en el presente Expte.

6°. Dar traslado de todo lo anterior al Ministerio Fiscal, a la vista de las titularidades contradictorias mencionadas, con quien deben entenderse también las subsiguientes diligencias, de conformidad con lo previsto en el artículo 5.1 de la LEF.

7°. Dar traslado del Acuerdo que se adopte a la Delegación de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería de la Junta de Andalucía, a la vista de las afecciones de Dominio Público Hidráulico descritas.

8°. Dar cuenta de los anteriores acuerdos al Pleno de la Corporación."

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Proposición en todos sus términos.

Y para que así conste y surta los efectos indicados en el presente acuerdo, expido la presente con la salvedad establecida en el artículo 206 del R.O.F, y a reserva de los términos en que resulte aprobada el Acta correspondiente.

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 el funcionario público y con el visto bueno de la autoridad en la fecha que se indica al margen del mismo, cuya autenticidad e integridad puede verificarse a través de código seguro que se inserta.

