

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 14 de mayo de 2024 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 convocatoria a los interesados al acto de levantamiento de las Actas de Ocupación en el expediente de expropiación forzosa de los 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 9 de mayo de 2024:

"I. ANTECEDENTES

1. En sesión ordinaria celebrada el día 23 de octubre de 2023, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Roquetas de Mar adoptó, entre otros, Acuerdo por el que se elevó a definitiva la Relación inicial de Bienes y Derechos afectados por el Expediente expropiatorio de referencia y se convocó a los interesados al acto de levantamiento de las Actas previas a la Ocupación. Dado que la práctica totalidad del ámbito a expropiar resulta controvertida, la mencionada Relación incluía los siguientes posibles titulares y parcelas:

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, 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.	<i>Fincas registrales 105.267 y 105.268 (Reg. Prop. N.º 3 Roquetas de Mar). Parcelas no catastradas.</i>
GABRIEL OLIVENCIA FERNÁNDEZ	<i>Fincas registrales 39.058, 37.779, 40.652 y 4.878 (Reg. Prop. N.º 3 Roquetas de Mar). Parcelas no catastradas.</i>
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.	<i>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.</i>
	<i>Finca registral 73.875 (Reg. Prop. N.º 3</i>



INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCIÓN S.L. (INALCO)	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	

El anterior Acuerdo resultó publicado en el B.O.P. de Almería núm. 215, de 9 de noviembre de 2023, en los periódicos Diario de Almería e Ideal el 10 de noviembre, en el diario D-Cerca el 14 de noviembre y mediante anuncio, en extracto, en el BOE el 14 de noviembre. Igualmente, se publicó en el tablón electrónico municipal y se notificó individualmente a los interesados. Además, a la vista de la afección de Dominio Público Hidráulico que discurre junto al ámbito expropiable, se dio traslado igualmente a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Almería.

2. El acto de levantamiento de las mencionadas Actas tuvo lugar los días 28 y 29 de noviembre de 2023, habiendo comparecido los interesados en el Expediente, salvo tres: MARMORE S.L., PROMOCIONES COSTA DE ALMERÍA S.L. y la Asociación de Ecologistas en Acción de Roquetas de Mar, pese a las notificaciones y publicaciones practicadas por la Entidad Local.

El representante de ACTIVIDADES COMERCIALES DEL SURESTE S.A. (en adelante, ACOMSA) rehusó firmar el Acta, alegando que la misma debía incorporar los planos georreferenciados de las fincas de ACOMSA, con referencia a las registrales afectadas y con indicación de las superficies de otras fincas con las que se solapa y, por tanto, los otros titulares con los que existe conflicto. Además, aportó en el acto escrito de alegaciones en el que, entre otros argumentos: a) se insiste en las anteriores manifestaciones; b) se rebate el importe de la estimación inicial cuya retención de crédito figura en el Expediente; c) se cuestiona, nuevamente, la urgencia del procedimiento; d) se indica que el deslinde de la Rambla de San Antonio no está aprobado definitivamente.

Por don Enrique Fernández Ortega; don Juan Alfonso Cáceres Valverde; don José López Domene, en representación de doña Eulalia Domene Alcaraz; y don Nicolás Fernández Muyor, en su propio nombre y en representación de doña Severiana Muyor Baeza, se manifestó que la parcela con referencia catastral núm. 7649523WF3774N0001AY es, precisamente, la única parcela catastrada del ámbito descrito, devengando el correspondiente impuesto de I.B.I. desde hace 30 años.



Por don Gabriel Olivencia Fernández se manifestó ser titular de las fincas registrales cuya documentación obra en el Expediente, entre la que se encuentra sentencia favorable a sus intereses frente a MARMORE S.L., por lo que dicha entidad no sería titular de los suelos en controversia con las parcelas del sr. Olivencia.

Por doña María Concepción Delgado Gómez, en representación de M^a Ángeles Flores Pérez y otros, se aporta escrito de alegaciones en que se refiere que sus representados ostentan la propiedad plena de las fincas cuya documentación de ha aportado previamente al Expediente, con indicación de que el motivo por el que la finca no se encuentra catastrada no atiende a su ubicación, sino a la existencia de la línea de dominio público hidráulico probable. Igualmente, cuestiona la clasificación de los suelos como rústicos (en situación rural básica), debiendo otorgarse a los mismos la de urbanos.

Finalmente, doña M^a Belén y don Juan Enrique Silva Martos, en representación de INDUSTRIA ALMERIENSE DE LA CONSTRUCCIÓN S.L., se ratificaron en la titularidad de la finca registral cuyos datos obran en el Expediente, la cual se encuentra catastrada con número de referencia 7845701WF3774N0001MY, sin perjuicio de que su superficie real es la contemplada registralmente.

3. Con fecha 13 de diciembre de 2023 (anotación de entrada núm. 49860) por doña M^a Concepción Delgado Gómez, en la representación que ejerce, se formula recurso de reposición frente al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de octubre de 2023, en el que, en síntesis, se esgrimen los siguientes argumentos: a) sus representados ostentan la propiedad indubitada del ámbito de tu titularidad registral, tal como expresan los títulos aportados al Expediente; b) los terrenos están ubicados en el ámbito a expropiar, como acredita la documentación histórica también aportada en el seno del Expediente administrativo, manifestando que los demás titulares no han acreditado suficientemente la ubicuidad de los terrenos de los que se dicen propietarios, por lo que no estarían enclavados, en todo caso, en el ámbito descrito; c) la clasificación del suelo objeto de expropiación como rústico es inadecuada, debiendo tener el mismo el carácter de urbano.

4. Con fecha 9 de enero de 2024, por la representación legal de ACOMSA se interpone recurso contencioso-administrativo frente al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de octubre de 2023, con solicitud, además, de medida cautelar relativa a la suspensión del procedimiento de expropiación hasta que tenga lugar la resolución del recurso contencioso. En dicha solicitud, la recurrente elabora una



reconstrucción de los antecedentes de las fincas de su titularidad en relación a su inclusión o no en el objeto de expropiación en el Expediente de referencia y argumenta la necesidad y legitimación de la medida en que se dan los requisitos necesarios para su adopción: el *fumus boni iuris* y el *periculum in mora* existentes. El primero atiende, según se manifiesta, a la deficiente justificación de la urgencia; el segundo, por estar las fincas de su titularidad afectadas por un procedimiento de expropiación forzosa anterior.

El anterior recurso fue turnado al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 2 de Almería y admitido mediante decreto de 6 de febrero de 2024, dando origen al Procedimiento Ordinario 36/2024, y, asimismo, a la Pieza de Medidas Cautelares 36.1/2024. En relación a la segunda, por la Letrada de la Administración de Justicia se interesó informe al Ayuntamiento en relación a la medida cautelar solicitada. Así, por esta Concejalía-Delegada se remitió al Juzgado requirente el contenido del informe emitido por la Dependencia de Adquisición de Suelo y Transformación Urbanística, en relación a los extremos indicados.

En consecuencia, con fecha 12 de abril de 2024 se dictó Auto núm. 157/2024 por el que se acordó denegar la medida cautelar interesada. De acuerdo con el fundamento jurídico Tercero de éste: "... no puede apreciarse la existencia de *fumus boni iuris*, por no concurrir ningún vicio de nulidad de manera flagrante y manifiesta que pueda vislumbrarse ... Y por lo que respecta al *periculum in mora*, tampoco concurre dado que la mercantil se opone a este procedimiento de expropiación, pero no porque no quiera ser expropiada de los terrenos que alega son suyos, sosteniendo incluso en el recurso que es la propia empresa la que desde hace años viene pidiendo al Ayuntamiento que lleve a cabo la expropiación".

Y continúa un poco más adelante: "Pues bien, de los acuerdos recurridos por la demandante y aportados con su recurso se desprende que los terrenos incluidos en la expropiación forzosa urgente y aprobados en la relación de bienes y derechos afectados son controvertidos en cuanto a su titularidad.

[...] La propia empresa no se opone a la expropiación de estos terrenos, por lo que de no adoptarse la medida cautelar no existiría un perjuicio irreversible, pues la cuestión en última instancia quedaría ceñida a algo económico propiamente dicho, lo cual es reversible. El hecho de depositar la cantidad objeto de justiprecio en una cuenta de depósitos hasta que se acredite la titularidad de los terrenos es reversible con la acreditación y la diferencia de valoración que pueda existir en este procedimiento de expropiación urgente y uno de tramitación normal también es reversible económicamente.



A ello debe unirse que los intereses del recurrente deben ponderarse con los que se ocasionaría al interés general con la paralización durante años de un procedimiento de expropiación para llevar a cabo actuaciones que son en beneficio de los ciudadanos, debiendo prevalecer la regla general de la ejecutividad de los actos administrativos”.

La resolución descrita es apelable a un solo efecto, por lo que no suspende el curso del procedimiento administrativo.

Igualmente, instrucciones de ese Juzgado, el Concejal-Delegado de Urbanismo emplazó a los demás interesados en el Expediente administrativo con el fin de que pudieran personarse en el Procedimiento Ordinario de referencia.

5. De conformidad con lo previsto en el artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa y tal como se puso de manifiesto por la Administración a los interesados en las Actas previas a la Ocupación, con fecha 12 de febrero de 2024 esta Concejalía-Delegada remitió el Expediente de expropiación a la Fiscalía provincial de Almería, el cual fue recepcionado por ésta con fecha 23 de febrero.

6. Con fecha 19 de febrero de 2024, se persona en el Expediente administrativo don José Miguel Lozano Guzmán, en representación de doña Ma Trinidad Quevedo Flores, y aporta Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Berja en la que se declara que su mandante resulta heredera de la legítima estricta de sus padres, Francisco Quevedo Bravezo y Trinidad Flores Pérez, declarando injusta su desheredación en el testamento de aquellos. La sentencia no es firme en la actualidad por haber sido objeto de recurso de apelación sobre el cual no se ha resuelto a la fecha de emisión del presente.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS

De conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (en adelante, LEF):

“(…) 4. A la vista del acta previa a la ocupación y de los documentos que obren o se aporten el expediente, y dentro del plazo que se fije al efecto, la Administración formulará las hojas de depósito previo a la ocupación. El depósito



equivaldrá a la capitalización, al interés legal del líquido imponible, declarado con dos años de antelación, aumentado en un veinte por ciento en el caso de propiedades amillaradas. En la riqueza catastrada el importe del depósito habrá de ser equivalente a la cantidad obtenida capitalizando al interés legal o líquido imponible o la renta líquida, según se trate de fincas urbanas o rústicas, respectivamente. En los casos de que la finca en cuestión no se expropié más que parcialmente, se prorrateará el valor señalado por esta misma Regla. Si el bien no tuviera asignada riqueza imponible, servirá de módulo la fijada a los bienes análogos del mismo término municipal. La cantidad así fijada, que devengará a favor del titular expropiado el interés legal, será consignada en la Caja de Depósitos. Al efectuar el pago del justiprecio se hará la liquidación definitiva de intereses.

5. La Administración fijará igualmente las cifras de indemnización por el importe de los perjuicios derivados de la rapidez de la ocupación, tales como mudanzas, cosechas pendientes y otras igualmente justificadas, contra cuya determinación no cabrá recurso alguno, si bien, caso de disconformidad del expropiado, el Jurado Provincial reconsiderará la cuestión en el momento de la determinación del justiprecio.

6. Efectuado el depósito y abonada o consignada, en su caso, la previa indemnización por perjuicios, la Administración procederá a la inmediata ocupación del bien de que se trate, teniendo en cuenta lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 51 de esta Ley, lo que deberá hacer en el plazo máximo de quince días, sin que sea admisible al poseedor entablar interdictos de retener y recobrar.

7. Efectuada la ocupación de las fincas se tramitará el expediente de expropiación en sus fases de justiprecio y pago según la regulación general establecida en los artículos anteriores, debiendo darse preferencia a estos expedientes para su rápida resolución...”.

De conformidad con el contenido del precepto citado, procede convocar a los interesados al acto de levantamiento de las Actas de Ocupación del ámbito objeto de expropiación.

En todo caso, el artículo indicado refiere que cuando “el bien no tuviera asignada riqueza imponible, servirá de módulo la fijada a los bienes análogos del mismo término municipal”. Pues bien, la mayor parte del ámbito no se encuentra catastrado y, a la luz de la legislación urbanística autonómica vigente, tendría en su totalidad la clasificación de rústico (suelo en situación rural básica). Pero es que, además, al resultar la titularidad de los terrenos controvertida, no puede practicarse



depósito previo a favor de ninguno de los posibles titulares hasta tanto no se depure jurídicamente la propiedad de los suelos. Ello no obstante, en atención a dicho precepto, se ha efectuado, como ya se hizo constar en anteriores Acuerdos de la Junta de Gobierno Local, Retención de Crédito por el importe establecido inicialmente no ya del depósito previo, sino por el conjunto del valor máximo a que inicialmente han evaluado los servicios técnicos (precisamente, en relación a bienes análogos de este término municipal) que puede ascender el Justiprecio, sin perjuicio de la cantidad que finalmente se determine, así como de los intereses que éste pueda devengar. En todo caso, en atención a la dicción del artículo transcrito, se ha de proceder a la consignación de dicho importe en la Caja General de Depósitos, a favor, como se ha expresado, del titular que finalmente resulte propietario indubitado de los suelos objeto de adquisición.

Por las mismas razones expuestas en el párrafo anterior, tampoco cabe indemnización derivada de los perjuicios por rápida ocupación, toda vez que no existen edificaciones, cultivos, instalaciones o infraestructuras afectadas por dicha ocupación, y que, en todo caso, el interés de los que finalmente resulten propietarios del suelo se traducirá, efectivamente, en un resultado económico en relación al Justiprecio de los suelos afectados, como muy bien expresa el citado Auto de 12 de abril de 2024, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 2 de Almería.

Respecto a las alegaciones formuladas por los interesados en que se ratifican en su derecho de propiedad tanto en el propio acto de levantamiento de las Actas previas a la Ocupación como en otros trámites de alegaciones o recurso, ya se ha puesto de manifiesto en el Expediente de referencia en reiteradas ocasiones que la Administración Local no tiene la potestad de atribuir o no la propiedad del suelo a los interesados, ni decidir sobre la controversia sobre la titularidad o cualquier otro extremo tocante a esta materia, sino que la depuración de dichas titularidades corresponde la jurisdicción civil, como ha expresado la también citada STS de 6 de febrero de 2012, entre otras, de la que extractamos brevemente el siguiente párrafo:

“(…) 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-).".

En cuanto a la clasificación del suelo incluido en el ámbito de suelo afectado por la expropiación como rústico a efectos de su valoración [extremo éste que se impugna en las alegaciones formuladas por ACOMSA en el acto de levantamiento del Acta Previa a la Ocupación, así como en el recurso de reposición interpuesto por doña M^a Concepción Delgado Gómez, en representación de sus mandantes], cabe recordar, que, desde la entrada en vigor de la LISTA (23 de diciembre de 2021), las clases de suelo se han reducido solamente a dos: suelo urbano y suelo rústico, asimilándose el suelo urbanizable, por mor de esta nueva clasificación, a suelo rústico, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 14 de la mencionada Ley, en que viene regulada tal tipología de suelo, así como en su Disposición Transitoria primera.

A tal efecto, como obra en el Expediente, la Oficina Técnica del Ayuntamiento informó lo siguiente:

"En el Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado por Orden de 3 de marzo de 2009 y publicado en el BOJA nº 126 de 1 de julio, y su Texto de Cumplimiento, publicado en el BOJA nº 190 de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010, los suelos sobre los que se tramita el expediente de expropiación están clasificados como Sistemas Generales en Suelo Urbanizable y conforman el denominado Parque en Aguadulce-Campillo del Moro con la calificación de Espacios libres – Parque Urbano.

SSGG	Superficie SSGG (m ² s)	Gestión	Área de Reparto	Superficie afectada DPH (m ² s)	Superficie fuera DPH (m ² s)
SG-P-2B	8.098	Z-ALI-01	ARZ-04	1.507	6.591
SG-P-2C	21.451	Z-PAR-01	ARZ-06	12.823	8.628
SG-P-2D	24.512	Z-CAM-01	ARZ-04	21.658	2.854



Conforme a la regla a) de la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), “tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera. El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14”; de acuerdo con ello, los suelos objeto del expediente de expropiación tienen la consideración de suelo rústico, pues ni están clasificados como suelo urbano por el plan general vigente, ni cumplen con alguna de las tres condiciones establecidas en el artículo 13.1 de la LISTA para los terrenos que están integrados en la malla urbana:

- “a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo.
- b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca”.

Según dispone el artículo 19.2 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, “la simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano”.

Respecto a la calificación urbanística de los suelos, los mismos están destinados a sistemas generales con el uso pormenorizado de espacios libres, parque urbano, y, por tanto, son suelos dotacionales sin aprovechamiento lucrativo.

La legislación urbanística andaluza prevé la posibilidad de la adquisición anticipada de suelo destinado a sistemas generales mediante expropiación forzosa (artículo 119.1.b LISTA). Y, en el supuesto de sistemas generales que estén incluidos o adscritos a ámbitos de actuación o unidades de ejecución, la Administración expropiante que anticipe su adquisición por necesidad urgente se ha de incorporar a



la comunidad de referencia para la correspondiente distribución de beneficios y cargas y por la superficie expropiada (artículo 116.2 LISTA).

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 tasarà 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".

En relación a las alegaciones formuladas por ACOMSA en el acto de levantamiento del Acta Previa a la Ocupación respecto de la urgencia del procedimiento y del deslinde de la Rambla de San Antonio, deben entenderse igualmente resueltas.



En cuanto a la primera, en informe remitido por la Dependencia de Adquisición de Suelo y Transformación Urbanística al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 2 de Almería con fecha 21 de febrero de 2024, ya se hizo una extensa exposición acerca de la justificación de la urgencia, parte de cuyo contenido literal transcribimos a continuación:

“En ninguno de los anteriores trámites, si bien en el recurso de 3 de mayo de 2022 se menciona brevemente la urgencia del procedimiento, se ha impugnado expresa y motivadamente el método de adquisición ni la declaración de urgente ocupación.

En todo caso, la necesidad urgente de anticipar la adquisición resultó efectivamente motivada en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2022, cuando fue declarada la misma [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 a cuya adquisición y desarrollo viene impelido el Ente Local por expreso mandato legal, con los consiguientes perjuicios que ocasionaría su inobservancia o dilación, no pudiendo ejecutarse las anteriores previsiones en tanto los mismos no sean de titularidad municipal]. Lo que hace el posterior Acuerdo de 23 de octubre de 2023 es reiterarse en dicha motivación, con expresión de nuevos hechos acaecidos en torno al Expte. que, en su caso, agravan aún más dicha urgencia [por la indefinición jurídica y física de los terrenos, se han realizado nuevas transmisiones, por lo que se han incorporado nuevos posibles titulares a la Relación definitiva de Bienes y Derechos, lo que implica una mayor conflictividad en relación a la titularidad de los suelos afectados y su depuración, dificultando y dilatando la obligación de la Entidad Local de adquirirlos para cumplir con los deberes urbanísticos a los que está normativamente abocada; luego, existe, cada vez más, un grave perjuicio del interés público prevalente]. En tanto que dichos Acuerdos han sido aportados a las actuaciones judiciales por la recurrente y que se va a proceder a la remisión por la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento del Expte. administrativo completo a esa Oficina judicial, no es oportuno reproducir extensamente ahora su contenido. En todo caso, la propia Sentencia invocada por la recurrente (STS de 25 de enero de 2012) en el texto del recurso indica que “no le corresponde a esta Sala pronunciarse sobre la urgencia o no de la expropiación, sino que esa decisión le corresponde a la Administración apreciando las circunstancias concurrentes sin que podamos deducir de la falta de motivación del Acuerdo el hecho de que expropiación no sea urgente...” (fundamento jurídico Quinto).



Por tanto, el momento para la impugnación, en su caso, de tal declaración habría transcurrido, a la vista de que la interesada era conocedora de la misma y no se opuso expresamente a ella, siendo ahora la cuestión extemporánea y procediendo, en todo caso, las subsiguientes fases de valoración y ocupación, no sólo con la recurrente, sino con todos los interesados en el Expte. de referencia. Por ello, debe interpretarse que, en lo que a la declaración de urgencia respecta, los Acuerdos municipales son actos firmes y consentidos. Las alegaciones de ACOMSA se han limitado a solicitar que se excluyeran sus fincas registrales del procedimiento de expropiación, lo cual no resulta posible a la vista del conflicto existente sobre la titularidad de los suelos sobre los que se ubican”.

A propósito de la segunda, en anteriores Acuerdos de la Junta de Gobierno Local se ha expresado, siguiendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 1274/2019, de 30 de septiembre, entre otras), también se ha manifestado varias veces en el Expediente que los bienes demaniales lo son por definición legal y es la concurrencia de las características previstas en la norma lo que comporta su titularidad pública. Así, indica el Alto Tribunal que: “(...) la calificación de los bienes demaniales por naturaleza, como es el caso de los cauces de las corrientes naturales, se produce por ministerio de la Ley (...). Ello comporta, en lo que aquí interesa, que los deslindes que se practiquen, en su caso, tienen carácter declarativo, al constatar las realidades geofísicas y geográficas previstas en la norma legal (...). Por tanto, la determinación de que se ha ocupado un cauce o la zona de servidumbre del curso natural del río no puede hacerse depender ni quedar confiado a un deslinde ni éste es condición para identificar los bienes que componen el dominio público hidráulico”. En este sentido, como también se enunció en Acuerdos anteriores, el informe del Servicio Público de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de 9 de marzo de 2023 se pronunció sobre este extremo al indicar que “las afecciones derivadas de la línea de deslinde estimado del DPH son las propias del dominio público”.

Por último, respecto al requerimiento de ACOMSA de incorporar al Acta Previa a la Ocupación los planos georreferenciados de sus parcelas, con indicación de las fincas registrales afectadas y las superficies de otras fincas con las que se solapa, debe notarse que dichos planos fueron elaborados por los Servicios Técnicos municipales a partir de las coordenadas aportadas por los diferentes interesados, incorporados al Expediente e incluidos en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de marzo de 2023 (publicado en el B.O.P. de Almería núm. 60, de 29 de marzo de 2023), y que obran en poder de la interesada (toda vez que se remitió, a petición suya, copia del Expediente administrativo completo). La descripción de las fincas registrales y sus linderos resulta difusa, desactualizada y ofrece fundadas dudas respecto su ubicación y límites (como tantas veces ha expuesto la Dependencia de Adquisición de Suelo y Transformación Urbanística), de modo que no puede casarse



sin género de duda con las coordenadas aportadas e impide a los Servicios Técnicos identificar plenamente las superficies exactas que corresponden a cada propietario dentro del ámbito objeto de expropiación.

De conformidad con todo lo anterior, en continuación del Expediente de referencia, procede convocar a los interesados (incluidos los nuevos comparecientes) al acto de levantamiento de las Actas de Ocupación de los terrenos afectados, con carácter previo a la apertura de la pieza de Justiprecio, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la LEF, todo ello con sus correspondientes publicaciones y notificaciones, así como con la consignación en la Caja General de Depósitos de los conceptos descritos más arriba.

Por todo ello, en virtud de las competencias que me han sido delegadas, formulo PROPUESTA a la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, para que adopte ésta el siguiente ACUERDO:

1º. DESESTIMAR el recurso potestativo de reposición interpuesto por doña M^a Concepción Delgado Gómez, en representación de doña M^a Ángeles Flores Pérez y otros, con fecha 13 de diciembre de 2023 frente al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de octubre de 2023, por los motivos expuestos en las Consideraciones Jurídicas.

2º. Convocar a los interesados en el Expediente de referencia al acto de levantamiento de las ACTAS DE OCUPACIÓN de los suelos incluidos en el ámbito afectado por la expropiación, en los días y horas que a continuación se establecen:

INTERESADO	INFORMACIÓN REGISTRAL/CATASTRAL	DÍA/HORA AO
MARMORE S.L.	Finca registral 22.376 (Reg. Prop. N.º 3 Roquetas de Mar). Parcelas no catastradas.	17 de junio de 2024 10.00 h
ACTIVIDADES COMERCIALES DEL SURESTE (ACOMSA)	Fincas registrales 45.655, 48.456, 54.676 y 55.042 (Reg. Prop. N.º 3 Roquetas de Mar). Parcelas no catastradas.	17 de junio de 2024 11.00 h





M^a CONCEPCIÓN DELGADO GÓMEZ, en representación de: TRINIDAD FLOREZ PÉREZ (fallecida), 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	Fincas registrales 105.267 y 105.268 (Reg. Prop. N.º 3 Roquetas de Mar). Parcelas no catastradas.	17 de junio de 2024 12.30 h
--	--	--



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.		
JOSÉ MIGUEL LOZANO GUZMÁN, en representación de M^a TRINIDAD QUEVEDO FLORES		17 de junio de 2024 12.30 h
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.	18 de junio de 2024 10.00 h
PROMOCIONES COSTA DE ALMERÍA S.L., EULALIA DOLORES DOMENE ALCARAZ, NICOLÁS FERNÁNDEZ	Finca registral 48.885 (Reg. Prop. N.º 3 Roquetas de Mar). Según se manifiesta, se corresponde con la parcela con referencia catastral núm.	18 de junio de 2024 10.30 h



MUYOR, ÁNGEL FERNÁNDEZ MUYOR, SEVERIANA MUYOR BAEZA, ENRIQUE FERNÁNDEZ ORTEGA, JUAN ALFONSO CÁCERES VALVERDE.	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.	18 de junio de 2024 12.30 h
ASOCIACIÓN DE ECOLOGISTAS EN ACCIÓN DE ROQUETAS DE MAR		18 de junio de 2024 13.00 h

El acto tendrá lugar en la Casa Consistorial (Plaza de la Constitución, núm. 1) de Roquetas de Mar, 2ª planta, Área de Urbanismo, oficina de Adquisición de Suelo y Transformación Urbanística.

3º. Publicar la anterior convocatoria en el B.O.P. de Almería, así como en extracto en el BOE, y en dos periódicos de la provincia, un periódico de la localidad y en el tablón electrónico municipal, así como notificarse aquélla de forma individualizada a los interesados en el Expediente de referencia.

4º. Notificar el acuerdo que se adopte a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Almería, a la vista de que el ámbito expropiado colinda con suelos afectados por la línea probable de Dominio Público Hidráulico de la Rambla de San Antonio.

5º. Dar traslado del acuerdo que se adopte a la Tesorería municipal, a los efectos de consignarse en la Caja General de Depósitos el importe fijado por los servicios técnicos del Ayuntamiento relativo a la estimación inicial del importe a que ascendería el valor de los suelos objeto de expropiación, de conformidad con lo previsto en el artículo 52.4 de la LEF y sin perjuicio del valor que finalmente se determine en la posterior pieza de Justiprecio.



6º. Remitir, una vez formuladas, las Actas de Ocupación al Ministerio Público, en atención a lo ordenado por el artículo 5 de la LEF.

7º. Dar cuenta del acuerdo que se adopte 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.

