

SERVICIO ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Municipio: Sanet y Negrals

Expte: C 19/2023 – SOLCON 2821254

ASUNTO: Procedimiento expropiació rogada.

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

AVDA. AYUNTAMIENTO, 18

03769 SANET Y NEGRALS

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 20 de septiembre de 2022 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Sanet y Negrals instando a esta administración un pronunciamiento relativo al procedimiento de expropiación rogada regulado en el artículo 110 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, y la suspensión de cómputo de plazos relativos a dicho procedimiento establecida por la Disposición transitoria vigésima del TRLOTUP.

Segundo.- De los antecedentes expuestos por el Ayuntamiento resultan relevantes los siguientes:

“- La aprobación definitiva del vigente Plan General de Sanet y Negrals fue publicada en el B.O.P. de Alicante de 13 de julio de 2012.

- Con fecha 25 de marzo de 2019, la propietaria de una parcela de suelo urbano, calificada como zona verde, instó la expropiación rogada mediante la presentación del correspondiente escrito.

- En aquel momento, estaba vigente el artículo 104 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

- La Disposición transitoria vigésima del vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, establece que quedan suspendidos hasta el 31 de diciembre de 2023 los plazos para solicitar y tramitar la expropiación rogada de aquellas parcelas dotacionales que la administración no haya obtenido.

- Tal suspensión ya venía prevista en la Disposición transitoria undécima de la LOTUP, introducida por el artículo 99 de la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, y modificada por el art. 84 de la Ley 27/2018, de 27 de diciembre”.

Tercero.- A la vista de los antecedentes expuestos, la consulta formulada por el Ayuntamiento se concreta de la siguiente manera:

- Cuestión 1: *"Si el plazo para tramitar esa expropiación rogada instada el 25 de marzo de 2019 está suspendido hasta el 31 de diciembre de 2023".*
- Cuestión 2: *"Si, a partir del 31 de diciembre de 2023, se iniciaría el plazo de dos años previsto en el artículo 104.1 de la LOTUP para iniciar el expediente de justiprecio".*
- Cuestión 3: *"Si, conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 104 de la LOTUP, el plazo para iniciar el expediente de justiprecio quedaría suspendido en caso de que, con anterioridad al 31 de diciembre de 2025, el Ayuntamiento someta a información pública y consultas una modificación o una revisión del planeamiento urbanístico que comporte la inclusión de la parcela en un área de reparto conformada por un sector, una unidad de ejecución o actuación aislada a los efectos de su gestión".*
- Cuestión 4: *"Si, en el supuesto anteriormente referido, la solicitud de expropiación presentada el 25 de marzo de 2019 quedaría definitivamente sin efecto en caso de que, dentro de los plazos previstos en el artículo 104.4 de la LOTUP, se aprobase definitivamente una modificación o una revisión del planeamiento urbanístico que comporte la inclusión de la parcela en un área de reparto conformada por un sector, una unidad de ejecución o actuación aislada a los efectos de su gestión".*

II.- CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

Primera.- El procedimiento de expropiación rogada se encuentra regulado, principalmente, en el artículo 110 del TRLOTUP (correspondiente con el anterior artículo 104 de la LOTUP). En los apartados 1 y 2 del artículo 110 del TRLOTUP se establece lo siguiente:

"1. Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de terrenos dotacionales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el correspondiente ámbito de actuación, continuo o discontinuo, las personas propietarias podrán anunciar a la administración competente su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde dicho anuncio.

2. Para solicitar la expropiación rogada, la o el titular de la propiedad deberá justificar la imposibilidad de efectuar la justa distribución de los beneficios y cargas en el marco del plan general. A tal efecto, las personas propietarias podrán presentar sus hojas de aprecio y, transcurridos tres meses sin que la administración competente notifique su aceptación o remita sus hojas de aprecio contradictorias, las y los propietarios podrán recurrir a la intervención del jurado provincial de expropiación forzosa. La valoración se entenderá referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la ley".

Segunda.- Por su parte, el apartado 4 del citado artículo 110 del TRLOTUP determina lo siguiente:

"4. Si, antes de transcurrir los plazos establecidos en este precepto, se ha sometido a información pública y consultas una modificación o una revisión del planeamiento urbanístico que comporta la inclusión del suelo dotacional en un área de reparto conformada por un sector, una unidad de ejecución o actuación aislada a los efectos de su gestión, los plazos quedarán interrumpidos. El cómputo de los plazos se reanudará si transcurre un año sin haberse producido su aprobación definitiva".

Tercera.- En cuanto al cómputo de plazos en la expropiación rogada, la Disposición transitoria vigésima del TRLOTUP, determina lo siguiente:

“Quedan suspendidos hasta el 31 de diciembre de 2023 los plazos para solicitar y tramitar la expropiación rogada prevista en el artículo 110 de este texto refundido de aquellas parcelas dotacionales que la administración no haya obtenido o que, habiéndolas obtenido y ocupado, lo hubiera hecho mediante cualquier tipo de contraprestación o reserva del aprovechamiento por la propiedad”.

Cuarta.- El procedimiento de expropiación rogada ya se encontraba regulado en la redacción original de la LOTUP. Posteriormente, la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, que entró en vigor el día 1 de enero de 2017, introdujo la Disposición transitoria undécima de la LOTUP (relacionada con la actual Disposición transitoria vigésima del TRLOTUP), la cual ha sido objeto de diversas modificaciones. A fecha de dicha solicitud, 25 de marzo de 2019, la redacción de la Disposición transitoria undécima de la LOTUP era la siguiente:

“A partir de la entrada en vigor de la presente ley, el cómputo de los plazos para advertir a la administración competente para que presente la hoja de aprecio correspondiente y para que se dirija al jurado provincial de expropiación para fijar el precio justo establecido en el artículo 104.1 y 104.2 de la Ley 512014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, quedan suspendidos hasta el 31 de diciembre de 2020. Esta suspensión de plazo no afecta a las reservas de aprovechamiento ni a ningún caso en el que la administración ya haya obtenido y ocupado los terrenos”.

Dicha redacción fue modificada por: la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat; y la Ley 3/2020, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2021, según la redacción establecida por la corrección de errores publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9002, del día 21 de enero de 2021, prorrogando dicha suspensión hasta el día 31 de diciembre de 2023. Posteriormente, ha sido recogida por la Disposición transitoria vigésima del TRLOTUP.

Quinta.- En atención a los antecedentes de hecho y las consideraciones técnico-jurídicas expuestas, según la legislación vigente, se concluye lo siguiente:

- En relación con la **Cuestión 1**, el plazo para tramitar la expropiación rogada solicitada se encuentra suspendido hasta día 31 de diciembre de 2023.
- En cuanto a la **Cuestión 2**, dado que, a fecha de presentación de la solicitud referida estaba suspendido el cómputo de los plazos para advertir a la administración competente para que presentara la hoja de aprecio correspondiente, se estima que a partir del día 31 de diciembre de 2023 empezaría a contar el plazo de 2 años previsto en el artículo 110.1 del TRLOTUP, es decir, el plazo máximo establecido para que el expediente de justiprecio pase a tramitarse por ministerio de ley. Todo ello siempre que la o el titular de la propiedad justifique la imposibilidad de efectuar la justa distribución de los beneficios y cargas en el marco del plan general.
- Respecto a la **Cuestión 3**, si durante el transcurso de los plazos establecidos en dicho precepto, se somete a información pública y consultas una modificación o una revisión del planeamiento urbanístico que comporte la inclusión del suelo dotacional en un área de reparto conformada por un sector, una unidad de ejecución o actuación aislada a los efectos de su gestión, dicho plazo quedaría interrumpido, según se establece en el artículo

110.4 del TRLOTUP. Si bien es cierto que el cómputo de los plazos se reanuda si transcurre un año sin haberse producido su aprobación definitiva.

- En relación con la **Cuestión 4**, en caso de aprobarse definitivamente la modificación o revisión según las condiciones del artículo 110.4 del TRLOTUP, y cumpliendo todos los plazos del citado artículo, dicha solicitud de expropiación rogada quedaría sin efectos.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de "evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**".

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO