



Guillermo Berzosa

**Abogados Especialistas en
Derecho Administrativo Urbanístico**

EXPROPIACIONES ROGADAS



Guillermo Berzosa

EXPROPIACIÓN ROGADA

Cualquier propietario puede exigir a la Administración que adquieran suelos dotaciones (zonas verdes, viales, equipamientos) de su propiedad siempre que:

- 1.- Estén ubicados en suelo urbano.
- 2.- No estén incluidos en un ámbito de actuación urbanístico.
- 3.- No sean susceptibles de cesión gratuita.



Guillermo Berzosa

EXPROPIACIÓN POR MINISTERIO DE LA LEY

En la Comunidad Valenciana existen bolsas de suelo dotacional (terrenos) con la siguiente problemática:

- 1) Como suelo urbano deben pagar su correspondiente Impuesto de Bienes Inmuebles.
- 2) El Ayuntamiento obliga a limpiar y adecuar los citados bienes con cierta regularidad.
- 3) Deberían ser adquiridos por el Ayuntamiento, pero en la práctica son los propietarios los que deben instar el procedimiento.

Las vías de actuación ante esta situación son:

- a) No hacer nada y esperar que la Administración cumpla con sus obligaciones legales.
- b) Obligar a la Administración a que adquiera los citados terrenos mediante el procedimiento de expropiación rogada por ministerio de la Ley (Art. 104 LOTUP).



PROCEDIMIENTO

A continuación presentamos de forma sintetizada las actuaciones que deben llevarse a cabo para la expropiación a instancia del propietario (expropiación rogada):

- 1.- Presentación de un escrito formal comunicando su propósito de iniciar el expediente de justiprecio ante el Ayuntamiento del municipio donde se ubican los terrenos a expropiar.
- 2.- Transcurridos dos años desde la presentación del escrito anterior, presentar Hoja de Aprecio ante el Ayuntamiento.
- 3.- Transcurridos tres meses de la presentación de la referida Hoja de Aprecio sin obtener respuesta del Ayuntamiento, dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, mediante la presentación de la Hoja de Aprecio.



VALORACIÓN DEL SUELO

El artículo 24.1 a) TRLS/2008, establece que si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

En la mayoría de estos casos el suelo del entorno será suelo urbano consolidado. En tal caso, deberemos aplicar el método residual estático tal y como se desprende del artículo 22 del Real Decreto 1492/20111, siendo el valor del suelo el producto de multiplicar su valor de repercusión (€/m²t), por su edificabilidad media y por la superficie expropiada de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$V_s = [V_r (\text{€/m}^2\text{t}) \times \text{E.M. (m}^2\text{t/m}^2\text{s)} \times \text{Superficie (m}^2\text{s).}^2]$$

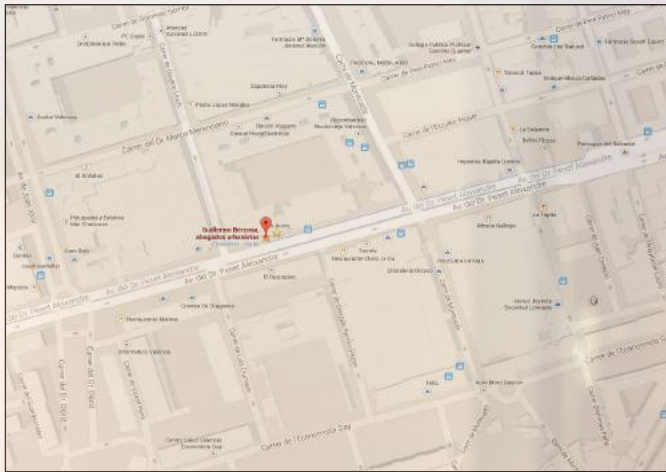
En la valoración de construcciones, vallado, arbolado, etc., se tendrá en cuenta la antigüedad y estado de conservación.

Nota: Dicha cantidad total deberá incrementarse un 5% por el premio de afección.



Guillermo Berzosa

Avda. Doctor Pesset Aleixandre, 66. 1 – L – 8
46025 Valencia · España
Tel. 963.295.941



despacho@abogadovalencia.com
www.abogadovalencia.com

