

[EXPROPIACIÓN FORZOSA]

¿Qué hacer ante una expropiación?

En las Zonas Rurales las expropiaciones se producen con mucha más frecuencia de lo que se pueda imaginar, tanto para la construcción y mejora de carreteras, como para muchas otras obras (gasoductos, infraestructuras ferroviarias, AVE, tendidos eléctricos, vertederos, EDAR, desalinizadoras, centrales eléctricas, autovías, etc.)

Ante el desconocimiento general del tema, es importante buscar, por parte del expropiado, asesoramiento de un técnico especializado, que, seguramente, nos evitará muchos quebraderos de cabeza, y nos conseguirá un incremento considerable en las indemnizaciones ofrecidas por la Administración.

Ruth Neches

Socia-Directora Exproval

La expropiación es un Instrumento del Derecho Público que consiste en la transferencia del Bien de un Particular a la Administración Pública por razón del Interés Público y previo pago de una indemnización. *El expropiado tiene derecho a una Indemnización equivalente al valor del Bien expropiado.*

Normativa reguladora de la expropiación

La regulación actual de la expropiación forzosa se contiene básicamente en la Ley de Expropiación Forzosa (L.E.F) de 16 de diciembre de 1954 y en el Reglamento de 26 de abril de 1957 y el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo 8/2007 de 28 de mayo de 2007.

Procedimiento general de expropiación

Declaración de utilidad pública o interés social. Necesidad de ocupación

El procedimiento de expropiación comienza realmente con el acuerdo de la Administración en el que se deter-

Elementos que intervienen en la expropiación

- **Expropiante.** Es el titular de la potestad expropiatoria y que según la L.E.F sólo puede ser el Estado, Provincia, Municipio o Comunidades Autónomas.
- **Expropiado.** Es el titular del Bien o Derecho expropiado.
- **Beneficiario.** Es el adquirente inmediato de la transmisión forzosa que se efectúa de la propiedad.



CASO PRÁCTICO: Expropiación de 8.322 m² de una finca de labor regadío

En junio de 2008, se nos cita en el Ayuntamiento para una expropiación con motivo de la construcción de una carretera. Según la notificación de la Administración, se nos expropiaron 8.322 m² de una tierra de labor regadío calificado como Suelo Rural que habíamos recibido como herencia.

MODO DE ACTUACIÓN

1. **Recopilamos toda la información relativa a la titularidad, superficie, cargas, rendimientos de la explotación, etc. de nuestra finca.**
2. **Vamos al Ayuntamiento para solicitar información sobre la obra y pedir copia de los planos de expropiación relativos a nuestra parcela.**

El día del Levantamiento del Acta Previa a la Ocupación, comparecemos en el Ayuntamiento para realizar las alegaciones pertinentes. Una vez terminada esta, sólo nos queda esperar a recibir la siguiente notificación para comparecer en el Acta de Ocupación. Recibida dicha notificación, comparecemos de nuevo en el Ayuntamiento, donde recibimos la cantidad correspondiente al Depósito Previo y la Indemnización por

Rápida Ocupación (I.R.O.) ascendiendo esta cantidad a 887,22 €. Dos meses después, recibimos otra notificación de la Administración en la cual se nos hace una oferta de Mutuo Acuerdo por los Bienes y Derechos expropiados. Dicha oferta asciende a la cantidad de 29.187,00 €, incluyéndose en esta cantidad el valor del suelo, Indemnizaciones por Rápida Ocupación, Premio de Afeción y todas las Indemnizaciones



mina cuáles son los Bienes y Derechos que han de ser objeto de expropiación.

Información pública

Se abrirá durante un plazo de 15 días y habrá de publicarse en el B.O.E. y en el Boletín Oficial de la Provincia respectiva, así como en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, comunicándose además a los Ayuntamientos en cuyos términos radicquen los Bienes expropiables para que lo fijen en el tablón de anuncios.

Necesidad de ocupación

Acuerdo que ha de publicarse y notificarse individualmente a todos los interesados en el expediente de expropiación.

Justiprecio

La fijación de la Indemnización constituye, como es obvio, el problema capital de un proceso expropiatorio.

Mutuo Acuerdo

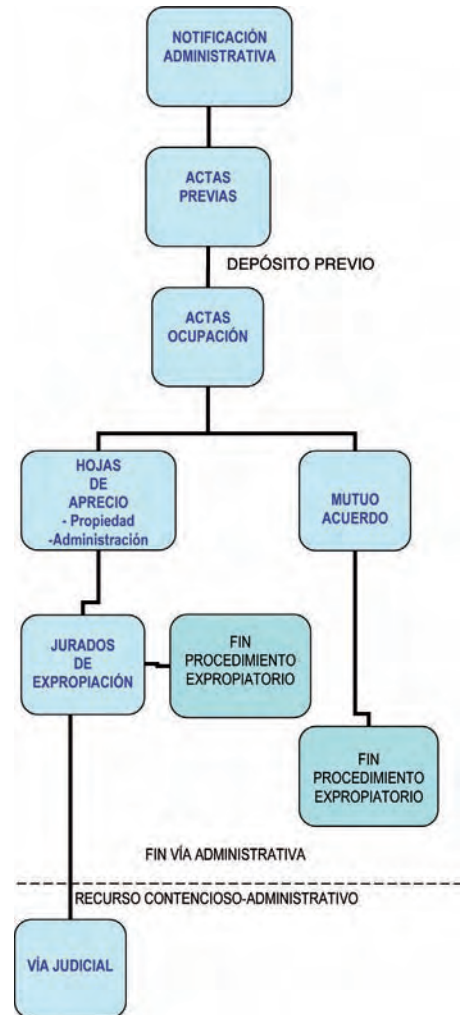
Según la LEF el primer medio al que deben acudir el Expropiante o Beneficiario para valorar la cuantía de la Indemnización es el del acuerdo amistoso, si durante el mismo hay acuerdo positivo se da por concluido el expediente iniciado, pero en el supuesto de que el acuerdo no se lograra, se seguirá el procedimiento del Jurado Provincial de Expropiación “sin perjuicio de que en cualquier momento de su tramitación puedan llegar a un acuerdo amistoso”.

consejos prácticos

- No perder la calma
- Buscar asesoramiento de técnico especializado

Jurado de Expropiación

A falta de acuerdo, se procederá según los trámites legales previstos, es decir, la Administración requerirá al propietario para que en un plazo de veinte días presente Hoja de Aprecio motivando la valoración que podrá ir avalada por un Ingeniero Agrónomo. En igual período, la Administración deberá aceptar o rechazar dicha Hoja de Aprecio, si acepta, termina el expediente y se procederá al pago, y si la rechaza, la Administración realizará una Hoja de Aprecio y se le notificará al propietario para que en el plazo de quince días decida si acepta o rechaza dicha Hoja de Aprecio. En caso de desacuerdo, el expediente pasa al Jurado Provincial de Expropiación. •



Breve esquema procedimiento expropiatorio

Más Información:

Tel: 91 828 79 37
www.exproval.com



que la Administración entiende nos corresponden. Después de estudiar la oferta, nos parece que la valoración ofrecida es muy baja, por lo que decidimos no aceptarla. A raíz de la no aceptación de la oferta de Mutuo Acuerdo, la Administración nos requiere para que en un plazo de veinte días presentemos Hoja de Aprecio por los Bienes y Derechos expropiados. En nuestra Hoja de Aprecio, incluimos, además de la valoración de los Bienes y Derechos afectados, todas las Indemnizaciones que la Administración no ha tenido en cuenta en su oferta inicial y que nosotros entendemos deberían de ser indemnizados como: mejoras, riegos, construcciones, restos de

finca no rentables, deméritos, etc. Nuestra Hoja de Aprecio asciende a la cantidad 203.889 €. Aproximadamente siete meses después, se nos notifica la Resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa. En ésta, podemos observar, con razonable alegría, como varias de las Indemnizaciones que habíamos solicitado, han sido tenidas en cuenta por el Jurado, obteniendo como resultado un Justiprecio de 107.769,90 €, muy superior al ofertado por la Administración. Entendemos adecuada dicha cantidad a la afección que hemos sufrido y, finalmente, aceptamos la cantidad resuelta por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa.

Aunque en este caso todo terminó aquí, en algunos casos puede ser muy recomendable seguir con el procedimiento y acudir a la Justicia Ordinaria para reclamar una mayor cantidad.

RESUMEN

Superficie expropiada	8.322 m ²
Aprovechamiento	Labor regadío
Depósito previo	887,22 €
Oferta Mutuo Acuerdo	29.187,23 €
Hoja Aprecio propietario	203.889,86 €
Jurado Expropiación	107.769,90 €
INCREMENTO CONSEGUIDO	78.582,67 €