



Excmo. Ayuntamiento de  
Las Cabezas de San Juan  
(Sevilla)

## Informe del Asesor Jurídico

**Resultando** que este Ayuntamiento es titular del inmueble sito en el número 15 de la calle Calvario Bajo de esta ciudad, donde encuentran su emplazamiento varios edificios destinados al servicio público de promoción de la cultura y participación ciudadana (Centro Cívico, Aula de Música y Biblioteca). Este complejo municipal cuenta con otro acceso desde la calle Ancha de este mismo núcleo de población. Calle que tiene su rasante a una altura sensiblemente inferior a la de los referidos edificios. Esta diferencia de altura queda salvada por una escalera. Por lo que, desde la calle Ancha no pueden acceder a estas instalaciones municipales las personas con movilidad reducida.

**Resultando** que con motivo la ejecución de la obra de construcción de la citada escalera que da acceso a estas instalaciones municipales desde la calle Ancha, se procedió a la demolición del inmueble colindante, sito en el número 78 de la misma calle para facilitar las tareas de construcción de la misma. Demolición y ocupación temporal que se soportó en un convenio firmado por este Ayuntamiento y la titular de esta finca, doña Isabel Domínguez Baeza, con fecha de 21 de diciembre de 2010.

**Resultando** que los estudios previos efectuados por los Servicios Técnicos Municipales, muestran la posibilidad de construir un acceso a dicho complejo municipal apto para las personas con movilidad reducida por la referida finca número 78 de la calle Ancha de esta ciudad.

**Resultando** con fecha 12 de julio de 2019, esta Corporación ha incoado el procedimiento de aprobación del proyecto de la obra necesaria para ejecutar el nuevo acceso al citado equipamiento municipal por el inmueble sito en el número 78 de la calle Ancha de esta ciudad.

**Resultando** que consta en el expediente la nota simple del registro de la propiedad correspondiente a descrita finca con el número 9432, inscrita al tomo 1234, libro del Ayuntamiento de Las cabezas de San Juan 162 y folio 90, con una cabida de 80 m2, correspondiendo el dominio a don Manuel Ferrera Troncoso y doña Encarnación Baeza Arias, por partes iguales e indivisas.

**Resultando** que consta en el expediente consulta catastral de la finca 8672921TF3987S0001MJ, que se corresponde con el referido inmueble. Según esta consulta la cabida de la finca asciende a 103 m2.


**Resultando** que por los Servicios Técnicos Municipales se ha redactado el anteproyecto denominado MEJORA DE ACCESIBILIDAD DESDE C/ ANCHA A CENTRO CÍVICO, CASA DE LA MÚSICA Y BIBLIOTECA MUNICIPAL que describe las obras a ejecutar para realizar el nuevo acceso al equipamiento municipal, así como una delimitación del ámbito del mismo proyecto, que delimita en 102.62 m2, coincidente con la cabida y linderos descritos en la certificación catastral del inmueble sito en el número 78 de la calle Ancha de esta ciudad

**Resultando** que por los Servicios Técnicos Municipales se ha formulado la valoración de la expropiación, partiendo de la superficie catastral de 103 m2, ascendente a 24.936,54 euros.

**Considerando** que conforme a lo establecido en el artículo 46.1 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, la planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios públicos urbanizados, incluidos aquellos de titularidad privada pero destinados a un uso público, así como las edificaciones de uso público y privado, deberán cumplir las condiciones de accesibilidad universal y diseño para todas las personas que se regulen en la normativa aplicable.

**Considerando** que los proyectos de obras destinados a la finalidad del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal y diseño para todas las personas, justifican que la

Código Seguro De Verificación:	nChO+U65InO/plw1fmlHCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	20/12/2019 12:29:27
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/nChO+U65InO/plw1fmlHCA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/nChO+U65InO/plw1fmlHCA==</a>		



administración pueda acudir a la vía expropiatoria para la adquisición de los bienes y derechos afectados por el proyecto, por constituir éste un fin social.

**Considerando** que el requisito o presupuesto previo de toda expropiación es la declaración de utilidad pública; que es la que legitima la expropiación y vincula el bien al fin que la determina. La desvinculación del fin que la justifica, determina la reversión. La «causa expropiandi» ha de ser declarada por Ley en forma precisa, expresa y tasada.

Solo la Ley puede definir qué tipo de operaciones o actividades son de utilidad pública, bien en forma genérica, en cuyo caso se requieren posteriores acuerdos concretos, o bien para cada caso concreto.

**Considerando** que el artículo 160 de la LOUA , recuerda que la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá por razón del destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.

En el anteproyecto presentado se justifica sobradamente la necesidad de ampliación que tiene el equipamiento municipal previsto en el planeamiento en vigor para garantizar la accesibilidad universal a la misma. Por lo que se entiende suficientemente justificada la expropiación urbanística de la finca, en los términos del artículo 160 de la LOUA.

**Considerando**, por otro lado, que dado que la adquisición del suelo necesario para la ejecución de la dotación o infraestructura descrita, constituye uno de los supuestos expropiatorios por razón de urbanismo, de los previstos en el artículo 160 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, hay que recordar que una de las particularidades de la expropiación urbanística es la inexistencia de un acto específico de declaración de utilidad pública [STS de 28 de mayo de 1997 (EC 1859/1998)]. Puede hablarse así de que no es necesaria la declaración expresa y específica de la utilidad pública y necesidad de ocupación, cuando, como es este caso, el planeamiento general ha previsto la infraestructura objeto ampliación con el presente proyecto. Al que le resulta de aplicación lo previsto en el art. 42 LS8/2015, por la que la mera aprobación del planeamiento provocan, automáticamente, dichos efectos. El artículo 34.1.e) de la LOUA, que recuerda que “la aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios”. Hay que concluir , por tanto, que con la calificación del planeamiento del equipamiento al que trata de completar esta expropiación, lleva implícita la utilidad pública de la misma.

**Considerando** que, el artículo 161 de la misma Ley establece la opción para la administración entre los dos procedimientos de expropiación urbanística: de tasación conjunta o de forma individualizada.

**Considerando** que el procedimiento de expropiación de tasación conjunta resulta más garantista para los intereses de los titulares de derechos sobre las fincas objeto del mismo y resulta el elegido por la LOUA como el procedimiento preferente para las expropiaciones urbanísticas, teniendo el de tasación individual carácter subsidiario, tal como se infiere del tenor del apartado 1 del artículo 164 de la meritada LOUA.

**Considerando** que el expediente hasta ahora seguido cuenta con los documentos previstos en el artículo 162 de la LOUA, para los supuestos del procedimiento de tasación conjunta:

a) Determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a

Código Seguro De Verificación:	nChO+U65InO/plw1fmlHCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	20/12/2019 12:29:27
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/nChO+U65InO/plw1fmlHCA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/nChO+U65InO/plw1fmlHCA==</a>		



situación, superficie y linderos.

b) Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo.

c) Hojas de justiprecio individualizado de la finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

**Considerando** que el expediente de expropiación será expuesto al público por plazo de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 162.2 de la LOUA.

**Considerando** que, conforme a lo previsto en el artículo 162.3 e la LOUA, la información pública se deberá efectuar mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de los de mayor circulación en esta última.

**Considerando** que conforme a lo previsto en el artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, se entenderán las diligencias con el Ministerio Fiscal cuando, efectuada la publicación antes enunciada, no comparecieren en el expediente los propietarios o titulares, o estuvieren incapacitados y sin tutor o persona que les represente, o fuere la propiedad litigiosa.

**Considerando** que del mismo modo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación, tal como exige el artículo 162.4 de la LOUA.


**Considerando** que, conforme con lo establecido en el artículo 163 de la LOUA la resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados y el pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación producirá los efectos previstos en el art. 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio.

**Considerando** que, conforme al Decreto 2141/2019, de 24 de septiembre, publicado en el BOP de 15 de octubre de 2019, el Alcalde ha delegado en la Junta de Gobierno Local los acuerdos por los que se adoptan las aprobaciones de los instrumentos de gestión urbanística, aunque sea aislada como es el presente caso, procede, conforme a lo previsto en el artículo 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las bases de régimen local, elevar a ese órgano la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO:

"1.- INICIAR el expediente de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta, a favor del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, de los terrenos necesarios para ejecutar una ampliación del equipamiento municipal descrita en el proyecto de obra MEJORA DE ACCESIBILIDAD DESDE C/ ANCHA A CENTRO CÍVICO, CASA DE LA MÚSICA Y BIBLIOTECA MUNICIPAL, que comprende el suelo ocupado por el inmueble sito en el número 78 de la calle Ancha del núcleo principal de Las Cabezas de San Juan.

2.- DECLARAR la necesaria ocupación y APROBAR inicialmente la siguiente relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados, según consta en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Utrera y catastro municipal:

Código Seguro De Verificación:	nChO+U65InO/plw1fmlHCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	20/12/2019 12:29:27
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/nChO+U65InO/plw1fmlHCA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/nChO+U65InO/plw1fmlHCA==</a>		



Titular	Referencia catastral	Afectada	Expropiada	Porcentaje	Finca	Tomo	Libro	Folio
Isabel Domínguez Baeza	8672921TF3987S0001MJ	80,00 m2	80,00 m2	50%	9462	1234	162	90
Hdros. Encarnación Baeza Castro	8672921TF3987S0001MJ	80,00 m2	80,00 m2	50%	9432	1234	162	90
Desconocido	8672921TF3987S0001MJ	22,62 m2	22,62 m2	100%				
Total: 102,62 m2								

3.- APROBAR el precio del m2 de suelo ocupado en 242,10 euros.

4.- APROBAR la siguiente hoja de de justiprecio:

Administración Expropiante: Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.

Beneficiario de la Expropiación: Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.

Número de Expediente: 2019/ADQ\_01/000001.

Procedimiento de expropiación: tasación conjunta.

Localización: calle Ancha, 78 del núcleo de población principal del municipio de Las Cabezas de San Juan.

Finca afectada: parcela, referencia catastral 8672921TF3987S0001MJ.

Datos registrales: parte de la finca (80 m2), se encuentra inscrita Registro de la Propiedad número 2 de Utrera al tomo 1234, libro 162, folio 90 y finca 9462.

Superficie a expropiar: la totalidad de la finca, con una cabida de 102,62 m2.

Construcciones: no existen.

Clasificación y uso urbanístico: suelo urbano consolidado, de uso residencial, sometido a la ordenanza RI.

Titular registral: don Manuel Ferrera Troncoso y doña Encarnación Baeza Arias, por partes iguales e indivisas, bajo el régimen legal de gananciales.

Titular catastral: Isabel Domínguez Baeza.

Derecho afectado: propiedad.

Cargas: no constan o están caducadas.

Hoja de aprecio: elaborada por el Técnico Municipal de este Ayuntamiento, D. Pablo Pedrosa Aguilar, con fecha 17 de diciembre de 2019, ascendente a veinticuatro mil novecientos treinta y seis euros con cincuenta y cuatro céntimos ( 24.936,54 €).

Premio de afección: el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa establece que en todos los casos de expropiación forzosa se abonará al expropiado, además del justiprecio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un cinco por ciento en concepto de premio de afección.

Indemnización: no proceden.


5.- Someter a información pública la relación de propietarios y la descripción de bienes y de derechos, así como la hoja de aprecio formulada, por un plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Sevilla y un diario de los de mayor circulación de la provincia. El expediente tramitado hasta el momento del trámite de información pública se encontrará disponible en el Portal de Transparencia de este Ayuntamiento, alojado en la página Web de esta Corporación.

6.- NOTIFICAR a los propietarios afectados y los titulares de cargas el presente acuerdo concediendo un plazo de audiencia para que en el plazo de un mes puedan alegar y presentarlos documentos y justificantes que estimen pertinentes.

En Las Cabezas de San Juan, a la fecha de la firma electrónica

El Asesor Jurídico

Fdo. Ángel-Ramón Caro López

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	nChO+U65InO/plw1fmlHCA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	20/12/2019 12:29:27	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/4	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/nChO+U65InO/plw1fmlHCA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/nChO+U65InO/plw1fmlHCA==</a>			