



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Referencia:	2024/28642
Procedimiento:	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Asunto:	PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PERI LA BOTICARIA

DOÑA MARÍA DOLORES MARTÍN-GIL GARCÍA, Secretaria General del Ayuntamiento de Molina de Segura (Murcia).

CERTIFICO: Que según consta del borrador del acta de la sesión Extraordinaria de Junta de Gobierno Local, celebrada el día 24 de noviembre de 2025, el mismo adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

2. EXPEDIENTE 2024/28642:

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN PER-ER2, PERI LA BOTICARIA. INICIO DE EXPEDIENTE.

Vista la propuesta contenida en el expediente núm. 2024/28642 de la Concejalía de Urbanismo que, copiada literalmente, dice:

“Dña. MARIA DE LA PALOMA BLANCO BRAVO, CONCEJALA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA, en virtud de las facultades a tal cargo conferidas, eleva a la Junta de Gobierno Local para su aprobación la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

En relación con el expediente de referencia relativo a la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación PER-ER2, P.E.R.I. La Boticaria de Molina de Segura, emito el siguiente informe propuesta de resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, con base en los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: En fecha 3 de octubre de 2024 Juan Enrique Serrano López, actuando en representación de la Junta de Compensación del P.E.R.I. La Boticaria, presenta proyecto de expropiación por la falta de adhesión de algunos propietarios a la Junta de Compensación, por el sistema de tasación conjunta, para su tramitación.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

SEGUNDO: En fecha 29 de enero de 2025 el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos emite el siguiente informe:

“Se recibe “PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PERI “LA BOTICARIA” PGMOU DE MOLINA DE SEGURA.

En el ámbito PER-ER2 existe un Plan Especial aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de 28/03/2011 (BORM de 09/02/2012) y una Modificación del Plan Especial en tramitación (Expediente 2022/15468). Existe una Junta de Compensación constituida denominada “Junta de Compensación PERI La Boticaria”, que se constituyó ante el Notario Don Francisco Coronado Fernández en fecha 28 de noviembre de 2002, con número de protocolo 3213, y está inscrita en el Registro municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

A fecha actual existen siete parcelas incluidas dentro del ámbito PER-ER2 cuyos propietarios no se han adherido a la Junta de Compensación. Según se declara en el proyecto de expropiación presentado, estos propietarios han sido requeridos fehacientemente para que se incorporen a la Junta de Compensación. Deberán acreditarse en este expediente los requerimientos a los propietarios no adheridos para su incorporación a la Junta de Compensación.

El artículo 208 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) establece las condiciones para la expropiación de las fincas de los propietarios que no se adhieran a la Junta de Compensación:

Artículo 208. Adhesión a la Junta.

- 1. En la notificación individual de la aprobación inicial del programa de actuación el ayuntamiento requerirá a los propietarios para que, en el plazo de 15 días, soliciten su adhesión a la Junta.*
- 2. Los propietarios de la unidad de actuación que no hubieren solicitado su adhesión con anterioridad podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación en el plazo de un mes contado desde la notificación de la aprobación definitiva del programa de actuación. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.*
- 3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los propietarios podrán adherirse a la Junta de Compensación en el plazo de un mes contado desde la notificación de la constitución formal de la misma.*

Dado que estos siete propietarios todavía no se han adherido a la Junta de Compensación, la propia Junta ha tomado la iniciativa de instar el proceso expropiatorio de las fincas citadas.

El artículo 43.1 del Real Decreto 7/2015, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), dispone que el justiprecio de los bienes y derechos se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley, mediante expediente individualizado o con el procedimiento de tasación conjunta. En este caso tratándose de varias fincas en la misma unidad de actuación se ha considerado adecuado aplicar el procedimiento de tasación conjunta. Igualmente, el artículo 201 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) de 1978, permite la aplicación del procedimiento de tasación conjunta.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

El siguiente artículo 202 de dicho Reglamento dispone el contenido del Proyecto de Expropiación por tasación conjunta y el procedimiento de aprobación del mismo, teniendo en cuenta que en la aplicación del artículo 222.5 de la LOTURM la aprobación del Proyecto debe corresponder al Ayuntamiento.

También se indica en el documento presentado que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 208.2 de la LOTURM, las fincas iniciales objeto de expropiación deben inscribirse a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiaria de dicha expropiación, sin perjuicio de los derechos de los propietarios en orden a la determinación del justiprecio:

Artículo 208. Adhesión a la Junta.

2. Los propietarios de la unidad de actuación que no hubieren solicitado su adhesión con anterioridad podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación en el plazo de un mes contado desde la notificación de la aprobación definitiva del programa de actuación. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Por otro lado, el artículo 42 del TRLSRU, reitera la existencia de "causa expropiandi" en este expediente, al disponer:

Art. 42: Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

El documento presentado incluye la descripción catastral y registral de las siete fincas a expropiar.

Se justifica en el proyecto presentado la valoración de las indemnizaciones de las parcelas a expropiar y se aportan las Hojas de Justiprecio de dichas indemnizaciones.

En cuanto a la valoración de las indemnizaciones por expropiación, la documentación presentada justifica que los terrenos objeto del presente Proyecto de Expropiación se encuentran en la situación de suelo rural, al ser encuadrables en el art. 21.2.b) del TRLSRU, no siendo subsumibles en las categorías de suelo urbanizado de los apartados 3 y 4 de dicho precepto:

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321563533062320
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>
Plaza de España s/n. 30500 Molina de Segura (Murcia) - CIF: P-3002700G - N.º Teléfono 968388500
Página 3 de 14





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

.....

2. Está en la situación de suelo rural:

.....

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Asumiendo que el suelo objeto de expropiación se encuentra en situación de suelo rural, se aplican los criterios de valoración fijados en el art. 36 del TRLSRU, con arreglo al cual:

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

El proyecto incluye como anexo un informe de valoración de las parcelas a expropiar basado en estos criterios.

En cuando a las edificaciones existentes en las parcelas a expropiar, el proyecto indica lo siguiente:





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Sólo existen edificaciones o construcciones en dos de las parcelas objeto de expropiación, en concreto en las que se corresponden con las fincas registrales 23.157 (parcela catastral 7272606XH5177A0001KM) y 28.644 (parcela catastral 7472406XH5177A0001JM). En relación con las mismas se ha de tener en cuenta que el art.35.3. del TRLSRU, dispone que "Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes", añadiendo a este respecto que "Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística".

Por su parte el art.5, apartados 1 y 2.a), del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, dispone:

1. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta del texto refundido de la Ley de Suelo, en los supuestos de edificaciones, construcciones e instalaciones no ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se procederá de la forma siguiente:

a) En suelo en situación de rural, en ningún caso serán objeto de valoración y tampoco serán tenidas en consideración a los efectos del cálculo de la renta de la explotación.

b) En suelo en situación de urbanizado, edificado o en curso de edificación, no se computarán a los efectos de la tasación conjunta a que alude en la letra a) del apartado 2 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Dado que en todos los casos, salvo prueba en contrario, nos encontramos ante edificaciones o construcciones ejecutadas sin título administrativo habilitante, sin que conste, además, que ulteriormente hayan sido legalizadas, no serán objeto de valoración en este Proyecto.

No existen plantaciones y arbolado objeto de valoración para su expropiación en las parcelas objeto del proyecto. En materia de cargas, el proyecto indica que la finca registral 22.721 del Registro de la Propiedad Nº2 de Molina de Segura, inscrita a nombre de JARPEX, S.A., se encuentra gravada con la anotación preventiva de convenio de suspensión de pagos, promovida por dicha compañía en autos nº 451/84 del Juzgado de 1ª Instancia número 1 de Orihuela, señalada con la letra B, de fecha 26 de mayo de 1993.

A la vista del estado de cargas recayentes la finca indicada registral 22.721 el justiprecio correspondiente a la misma, por aplicación del art. 35.4 TRLSRU ("Al expropiar una finca





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados”), será consignado en la Caja de Depósitos y Consignaciones del Ayuntamiento de Molina de Segura para su ulterior distribución entre los interesados. De igual forma, también se procederá a la consignación del justiprecio correspondiente a las fincas registrales 24.430 y 23.157, en las que el dominio aparece, total o parcialmente, dividido en nuda propiedad y usufructo, si al acto del otorgamiento del acta de pago y consignación no comparecen todos los titulares de las respectivas cuotas en pleno dominio, nuda propiedad y usufructo sobre cada una de dichas fincas, proponiendo la distribución del justiprecio en términos sobre los que todos ellos estén conformes.

Finalmente, en la valoración de las parcelas a expropiar, se ha añadido a la suma del valor del suelo y otros bienes, un 5% en concepto de premio de afección.

Se hace constar que la fecha de referencia de las valoraciones debe ser la de publicación del Proyecto de Expropiación aprobado Inicialmente (art. 34.2.b TRLSRU). Por darse la circunstancia de no estar aún aprobado inicialmente este proyecto, se entiende referida provisionalmente a la fecha de septiembre de 2024, fecha redacción de esta edición del proyecto, y se ajustará mediante nueva valoración, a la fecha definitiva tras la publicación de la aprobación inicial. Por tanto, una vez sea publicada la aprobación inicial del Proyecto de Expropiación, se deberá realizar la valoración definitiva que estará, conforme a ley, referida a la fecha de publicación de la aprobación inicial.

Según lo expuesto, se consideran los valores de expropiación obtenidos (justiprecios) ajustados a derecho, salvo mejor criterio de los servicios jurídicos municipales. Por tanto, desde el punto de vista técnico, se informa favorablemente el proyecto presentado, no existiendo inconveniente en continuar con la tramitación del expediente”.

TERCERO: En fecha 14 de febrero de 2025 el representante de la Junta de Compensación presenta los requerimiento a los propietarios no adheridos a dicha Junta, y el 05/03/2025 el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos observa que no se ha aportado el requerimiento a JARPEX S.A. ni a BANKIA, informando que la cuestión debe ser depurada por los servicios jurídicos.

CUARTO: En fecha 12 de marzo de 2025 el servicio jurídico, una vez comprobada la documentación presentada y contrastada con las bases de datos a las que este Ayuntamiento tiene acceso, detecta una serie de errores requiriéndoles para que depuren las titularidades y aporten todos los requerimientos de adhesión a la Junta de Compensación, con el fin de no causar indefensión.

QUINTO: En fecha 28/05/2025 el representante de la Junta de Compensación presenta nueva documentación que incluye, nuevos requerimientos, dos escrituras de adhesión a la Junta y nuevo proyecto de expropiación actualizado.

SEXTO: El Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos, en fecha 11 de julio de 2025 emite nuevo informe:





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

"Tras acreditarse los requerimientos a los propietarios no adheridos para su incorporación a la Junta de Compensación, se recibe versión actualizada del "PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PERI "LA BOTICARIA" PGMOU DE MOLINA DE SEGURA" (fecha de firma electrónica 28/05/2025), en el que se excluyen respecto de la versión anterior las fincas registrales n.º 2.403 (Ref. Catastral 7171706XH5177A0001WM) y n.º 23.127 (Ref. catastral 7272606XH5177A0001KM), porque sus propietarios se han adherido a la Junta de Compensación.

Por otro lado, en esta versión actualizada se corrige la superficie de la finca a expropiar n.º 24.824, que es de 1.145 m², aunque en la versión anterior del proyecto se reflejaba erróneamente una superficie de 1.445 m².

Con esta versión actualizada del proyecto, los valores de expropiación obtenidos incluyendo el premio de afección son los siguientes:

FINCA	SUPERFICIE	VALORACIÓN DEL SUELO	VALORACIÓN OTROS BIENES	PREMIO DE AFECCIÓN	VALORACIÓN TOTAL
24.430	2.225	11.080,5	0	554,03	11.634,53
24.668	1.167	5.811,66	0	290,58	6.102,24
24.824	1.145	5.702,10	0	285,11	5.987,21
24.844	1.716	8.545,68	0	427,28	8.972,96
28.644	1.418	7.061,64	0	353,08	7.414,72
		38.201,58	0	1.910,08	40.111,66

Se hace constar que la fecha de referencia de las valoraciones debe ser la de publicación del Proyecto de Expropiación aprobado Inicialmente (art. 34.2.b TRLSRU). Por darse la circunstancia de no estar aún aprobado inicialmente este proyecto, se entiende referida provisionalmente a la fecha de septiembre de 2024, fecha redacción de esta edición del proyecto, y se ajustará mediante nueva valoración, a la fecha definitiva tras la publicación de la aprobación inicial. Por tanto, una vez sea publicada la aprobación inicial del Proyecto de Expropiación, se deberá realizar la valoración definitiva que estará, conforme a ley, referida a la fecha de publicación de la aprobación inicial.

Según lo expuesto, se consideran los valores de expropiación obtenidos (justiprecios) ajustados a derecho, salvo mejor criterio de los servicios jurídicos municipales. Por tanto, desde el punto de vista técnico, se informa favorablemente el proyecto presentado, no existiendo inconveniente en continuar con la tramitación del expediente."

SÉPTIMO: Finalmente los titulares y fincas afectadas por la expropiación son los siguientes:

Titular/N.I.F	Registro	Catastro
---------------	----------	----------





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

	Finca Reg	Superficie (m ²)	Referencia	Afectada (m ²)
D. Pedro José y D ^a . Rosa María Mira Miñarro, y D. Antonio Mira Chamorro	24.430	2.300	7272604XH5177A 0001MM	2.225
D ^a . Estefanía San Martín Torres	24.668	1.100	7272610XH5177A 0001RM	1.167
D. Francisco Sánchez Hernández y D ^a Antonia Ros Peñalver	24.824	1.200	7272611XH5177A 0001DM	1.145
D ^a . Mónica Moreno García	24.844	1.720	7371902XH5177A 0001RM	1.716
BANKIA,S.A	28.644	1.435	7472406XH5177A 0001JM	1.418

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Legislación aplicable:

- Los artículos 176, 208 y 222 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.
- Los artículos 168, 195 y 201 a 204 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Los títulos V y VI del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre Expropiación Forzosa.
- Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957.
- Los artículos 7 y siguientes del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.
- Los artículos 21, 23-28 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Artículo 22.2 q y .4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Acuerdo sobre delegaciones de Pleno en Junta de Gobierno Local (BORM N.º 271 de 23/11/2023)

Consideraciones Jurídicas:

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador los propietarios constituidos en Junta de Compensación. La iniciativa para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación corresponde a los propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de dominio público.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

La causa expropiandi viene determinada por los artículos siguientes:

El artículo 42 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que la aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Artículo 176 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM). Declaración de utilidad pública. La aprobación de los planes urbanísticos y la delimitación de unidades de actuación que afecten a sectores a desarrollar por el sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

El artículo 208 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM). Adhesión a la Junta, establece:

“1. En la notificación individual de la aprobación inicial del programa de actuación el ayuntamiento requerirá a los propietarios para que, en el plazo de 15 días, soliciten su adhesión a la Junta.

2. Los propietarios de la unidad de actuación que no hubieren solicitado su adhesión con anterioridad podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación en el plazo de un mes contado desde la notificación de la aprobación definitiva del programa de actuación. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los propietarios podrán adherirse a la Junta de Compensación en el plazo de un mes contado desde la notificación de la constitución formal de la misma.

4. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación, en los términos establecidos en los estatutos, empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de actuación.

Si la incorporación de empresas urbanizadoras no estuviera prevista en los estatutos será necesaria su modificación.”

Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. En las expropiaciones por razón de urbanismo, el expropiante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta (Artículo 201 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto y artículo 43.1 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta (que es el que han adoptado), de acuerdo con el artículo 202.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

- Determinación del polígono, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50000 del término municipal y de un plano parcelario a escala 1:2000 a 1:5000.*
- Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.*
- Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.*
- Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.*

El procedimiento a seguir será el siguiente:

- Los propietarios dispondrán del plazo de un mes desde la notificación individualizada de la aprobación definitiva del programa de actuación, o en su caso, desde la notificación de la constitución formal de la Junta de Compensación, para incorporarse a la misma. Si no lo hicieran el Ayuntamiento iniciará el expediente de expropiación a favor de la junta.

- Se redactará un proyecto de expropiación que contendrá los documentos especificados en el artículo 202.1 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

- A la vista del proyecto de expropiación, el Ayuntamiento acordará someter a información pública por plazo de un mes como mínimo mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en un periódico de los de mayor circulación de la Provincia 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.

- Asimismo, 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.

- Concluida la información pública y a la vista de las alegaciones presentadas, se aprobará definitivamente el proyecto de expropiación, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

- La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

- En el caso de que el expropiado rechace la valoración contenida en la hoja de aprecio formulada por la Administración, ésta trasladará el expediente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Murcia para que fije el justiprecio mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación estatal del suelo.

Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

- Pago o Consignación del justiprecio y ocupación. Para proceder a la ocupación de las fincas expropiadas será necesario el previo pago o consignación del importe de la valoración establecida en el Proyecto aprobado.

En relación con el pago y consignación del justiprecio habrá de tener en cuenta igualmente lo dispuesto en el art. 43.4 y 5 del TRLSRU (complementado por lo dispuesto en los arts. 205 y 206 del RGU, de aplicación supletoria6), con arreglo al cual:

“4. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

5. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.”

- Para la Inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos afectados por la expropiación, habrá que tener en cuenta lo dispuesto en el art. 44 del TRLSRU, conforme al cual:

“1. El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas. En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

2. Si al proceder a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción.

3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.”

El artículo 42 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que la aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Valoración de las indemnizaciones:

El artículo 43.1 del Real Decreto 7/2015, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), dispone que el justiprecio de los bienes y derechos se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley, mediante expediente individualizado o con el procedimiento de tasación conjunta. En este caso tratándose de varias fincas en la misma unidad de actuación se ha considerado adecuado aplicar el procedimiento de tasación conjunta. Igualmente, el artículo 201 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) de 1978, permite la aplicación del procedimiento de tasación conjunta.

En cuanto a la valoración de las indemnizaciones por expropiación, la documentación presentada justifica que los terrenos objeto del presente Proyecto de Expropiación se encuentran en la situación básica de suelo rural, al ser encuadrables en el art. 21.2.b) del TRLSRU.

Encontrándose el suelo objeto de expropiación en situación de suelo rural, se aplican los criterios de valoración fijados en los artículos 34 y siguientes del TRLSRU y 7 y siguientes del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, que establece:

“1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

5. En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún efectivamente realizados."

La fecha de referencia de las valoraciones, se entiende provisionalmente a septiembre de 2024, fecha de redacción de esta edición del proyecto, y se ajustará mediante nueva valoración, a la fecha definitiva tras la publicación de la aprobación inicial (art. 34.2.b TRLSRU).

En la valoración de las parcelas a expropiar, se ha añadido a la suma del valor del suelo, un 5% en concepto de premio de afección (Artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento).

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable procediendo su aprobación a la Junta de Gobierno Local, que actuará en sesión pública previo Dictamen de la Comisión Informativa (artículo 123 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales), según el artículo 22.2 q) y .4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el acuerdo de Pleno de 30 de junio de 2023 (publicado en el BORM n.º 271 de 23/11/2023) que delega a la Junta de Gobierno Local, "Todas aquellas atribuciones que estén atribuidas al Pleno por otras disposiciones normativas que sean delegables y que no requieran el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación"

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, la que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:

PRIMERO: Aprobar inicialmente el proyecto de expropiación por tasación conjunta de los bienes y derechos incluidos en el ámbito del PER-ER2 "El Romeral 2", de los propietarios no





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

adheridos a la Junta de Compensación "PERI La Boticaria" de Molina de Segura, que se tramita a favor de ésta, firmado electrónicamente el 28/05/2025.

SEGUNDO: Someter el Proyecto de Expropiación por tasación conjunta de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación del peri "La Boticaria" PGMO de Molina de Segura (fecha de firma electrónica 28/05/2025) a información pública por período de un mes, mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en un periódico de los de mayor circulación de la Provincia 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. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento (dirección: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/informacion-urbanistica/>).

TERCERO: El interesado deberá ingresar en las Arcas Municipales la cantidad de 576,02 € en concepto de tasa, de conformidad con la Ordenanza reguladora de la Tasa por la realización de la actividad administrativa y de expedición de documentos administrativos (artículo 6.4 epígrafe 3.13)

CUARTO: Notificar el presente acuerdo a los propietarios y titulares de derechos afectados, acompañando a la notificación su respectiva 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."

La Junta de Gobierno Local, visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa de Hacienda en sesión celebrada el día 7 de noviembre de 2025, por unanimidad de los reunidos, adoptó el acuerdo de aprobar la propuesta que ha quedado transcrita en todos sus términos.

Y para que conste y surta los oportunos efectos, libro la presente del borrador del acta y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de la misma, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Molina de Segura a fecha de la firma electrónica.

Vº Bº

