



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Referencia:	2025/14514
Procedimiento:	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Asunto:	EXPROPIACION POR FALTA DE ADHESIÓN A JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL - MOLINA NORTE - ZI2-M2

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 4 de mayo de 2026, el mismo adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

2. EXPEDIENTE 2025/14514:

EXPROPIACIÓN POR FALTA DE ADHESIÓN A JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL – MOLINA NORTE- ZI2-M2. JUNTA DE COMPENSACIÓN U.A. ÚNICA ZI2-M2 MOLINA NORTE. APROBACIÓN INICIAL.

Vista la propuesta contenida en el expediente núm. 2025/14514 de la Concejalía de Urbanismo que, copiada literalmente, dice:

“DÑA. MARÍA 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 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 de la Unidad de Actuación Única ZI2-M2 Molina Norte 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 19 de mayo de 2025 la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única ZI2-M2 Molina Norte, 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 17 de julio de 2025 el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos emite el siguiente informe:

“Se recibe PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR FALTA DE ADHESIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ZI2-M2 MOLINA NORTE.

En el ámbito ZI2-M2 existe un Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 27/09/2021 (Expediente 632/2013-0717, BORM de 14/12/2021). Existe una Junta de Compensación constituida denominada “Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial Industrial ZI2-M2 Molina Norte”, que se constituyó ante el Notario Don D. Francisco Coronado Fernández, bajo el número 820 de su protocolo, en fecha 06 de julio de 2022, y está inscrita en el Registro municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. También existe un Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Sector ZI2-M2 aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23/12/2024 (Exp. 2023/20118, BORM de 27/01/2025).

A fecha actual existen CINCO parcelas incluidas dentro del ámbito ZI2-M2 cuyos propietarios no se han adherido a la Junta de Compensación. Según se justifica en el proyecto de expropiación presentado, estos propietarios han sido requeridos fehacientemente para que se incorporen a la Junta de Compensación, con advertencia expresa de que en caso de no adhesión, se debería tener que iniciar procedimiento de expropiación de las fincas cuyos titulares no se hubiesen adherido 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 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





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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.

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 cabe indicar 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 fincas a expropiar, que se resumen a continuación:

FINCA Nº1 (11a)

Ref. Catastral: 300227A023000740000WL

Finca Registral: Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 151, Libro 34, Folio 12, finca 6064, inscripción 2ª.

Titularidad: Don Antonio Rodríguez Fernández, en cuanto a una quinta parte indivisa con carácter privativo; doña Adoración Piqueras Piqueras, en cuanto al usufructo de una quinta parte indivisa; doña Adoración Rodríguez Piqueras, doña Concepción Rodríguez Piqueras y





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

doña Josefa Rodríguez Piqueras en cuanto a terceras e iguales partes de una quinta parte indivisa en nuda propiedad con carácter privativo. Don Patricio Jesús García Rodríguez, en cuanto a una quinta parte indivisa con carácter privativo. Doña Pilar Imperial Piqueras, en cuanto al usufructo de una quinta parte indivisa. Don Manuel Rodríguez Imperial, don Ginés Rodríguez Imperial y doña Concepción Rodríguez Imperial, en cuanto a cuartas e iguales partes de una quinta parte indivisa de la nuda propiedad con carácter privativo. Doña Josefa Rodríguez Fernández, en cuanto a una quinta parte indivisa con carácter privativo. Superficie a expropiar: 2.581,05 m².

FINCA Nº2 (11b)

Ref. Catastral: 300227A023000740000WL

Finca Registral: Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 151, Libro 34, Folio 11, finca 6063, inscripción 2ª.

Titularidad: Don Antonio Rodríguez Jiménez en cuanto al 100% del pleno dominio con carácter privativo.

Superficie a expropiar: 2.581,05 m².

FINCA Nº3 (16c)

Ref. Catastral: 300227A023001530000WL

Finca Registral: Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 151, Libro 34, Folio 11, finca 6063, inscripción 2ª.

Titularidad: Don Antonio Rodríguez Cano en cuanto al 100% del pleno dominio con carácter privativo.

Superficie a expropiar: 2.581,05 m².

FINCA Nº4 (27b finca 2)

Ref. Catastral: 30027A023000730000WP

Finca Registral: Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 267, Libro 54, Folio 29 finca 8657, inscripción 2ª

Titularidad: Don Francisco Campillo Fernández y doña Encarnación García Pérez, en cuanto al 2/8 (37,5%) del pleno dominio con carácter ganancial. Don Joaquín Campillo Fernández y doña Fulgencia Gallego González, en cuanto al 2/8 (37,5%) del pleno dominio con carácter ganancial. A don Vicente Vicente Luna, en cuanto al ¼ (25%) del pleno dominio con carácter privativo. Procede la expropiación de la parte indivisa de don VICENTE VICENTE LUNA (25%) habida cuenta que los Sres. campillos y cónyuges se hayan adheridos a la Junta de Compensación.

Superficie a expropiar: 645,26 m².

FINCA Nº5 (27c)

Ref. Catastral: 300227A023000740000WL

Finca Registral: Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 151, Libro 34, Folio 13 finca 6065, inscripción 1ª

Titularidad: Doña Dolores Rodríguez Cano en cuanto al 100% del pleno dominio con carácter privativo.

Superficie a expropiar: 2.581,05 m².

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.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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.

Asumiendo que el suelo objeto de expropiación se encuentra en situación de suelo rural, se aplican los criterios de valoración fijados en los artículo 7 y siguientes del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

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

No existen construcciones objeto de valoración para su expropiación en las parcelas objeto del 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, según los datos registrales, ninguna de las parcelas afectadas por la expropiación tiene cargas inscritas.

Finalmente, 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.

Los valores de expropiación obtenidos son los siguientes:

FINCA Nº1 (11a): 19.106,22 €

FINCA Nº2 (11b): 19.106,22 €

FINCA Nº3 (16c): 19.106,22 €

FINCA Nº4 (27b finca 2): 4.776,55 €

FINCA Nº5 (27c): 19.106,22 €

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 mayo de 2025, 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.

Existe una incongruencia entre las superficies a expropiar reflejadas en el presente proyecto de expropiación y las superficies de fincas iniciales de aportación consideradas en el proyecto de reparcelación que se está tramitando en el expediente 2023/20118:

Superficie Fincas nº 1, 2, 3 y 5 en el proyecto de reparcelación: 2.671,61 m² cada una.





**Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)**

Superficie Fincas nº 1, 2, 3 y 5 en el proyecto de expropiación: 2.581,05 m² cada una.

Superficie Finca nº 4 en el proyecto de reparcelación (25%): 667,90 m².

Superficie Finca nº 4 en el proyecto de expropiación (25%): 645,26 m².

Deberá existir coherencia entre las superficies consideradas en el proyecto de reparcelación y el de expropiación.

Según lo expuesto, una vez se exista coherencia entre las superficies reflejadas en el proyecto de reparcelación y el de expropiación, se consideran los valores de expropiación unitarios obtenidos (justiprecios, €/m²) ajustados a derecho, salvo mejor criterio de los servicios jurídicos municipales. Por tanto, desde el punto de vista técnico, se podrá informar favorablemente el proyecto presentado y continuar con la tramitación del expediente.”.

TERCERO: Notificado a la Junta de Compensación el informe técnico, en fecha 29/09/2025 presentan nueva versión del proyecto de expropiación subsanando superficies, y aportando las cartas certificadas enviadas en octubre de 2023 a propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, así como los burofax enviados en febrero de 2025 junto con los acuses de recibo, a los propietarios de las cinco fincas registrales objeto de este expediente.

CUARTO: El 28 de octubre de 2025, el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos, emite informe reproduciendo el de fecha 17/07/2025 y concluyendo favorable el proyecto presentado (versión Septiembre de 2025) para continuar con la tramitación del expediente. Se transcribe las modificaciones respecto al informe anterior:

El documento presentado incluye la descripción catastral y registral de las fincas a expropiar, que se resumen a continuación:

FINCA Nº1 (11a)

Ref. Catastral: 300227A023000740000WL

Finca Registral: Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 151, Libro 34, Folio 12, finca 6064, inscripción 2ª.

Titularidad: Don Antonio Rodríguez Fernández, en cuanto a una quinta parte indivisa con carácter privativo; doña Adoración Piqueras Piqueras, en cuanto al usufructo de una quinta parte indivisa; doña Adoración Rodríguez Piqueras, doña Concepción Rodríguez Piqueras y doña Josefa Rodríguez Piqueras en cuanto a terceras e iguales partes de una quinta parte indivisa en nuda propiedad con carácter privativo. Don Patricio Jesús García Rodríguez, en cuanto a una quinta parte indivisa con carácter privativo. Doña Pilar Imperial Piqueras, en cuanto al usufructo de una quinta parte indivisa. Don Manuel Rodríguez Imperial, don Ginés Rodríguez Imperial y doña Concepción Rodríguez Imperial, en cuanto a cuartas e iguales partes de una quinta parte indivisa de la nuda propiedad con carácter privativo. Doña Josefa Rodríguez Fernández, en cuanto a una quinta parte indivisa con carácter privativo.

Superficie a expropiar: 2.671,61 m².

FINCA Nº2 (11b)

Ref. Catastral: 300227A023000740000WL

Finca Registral: Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 151, Libro 34, Folio 11, finca 6063, inscripción 2ª.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Titularidad: Don Antonio Rodríguez Jiménez en cuanto al 100% del pleno dominio con carácter privativo.

Superficie a expropiar: 2.671,61 m².

FINCA N°3 (16c)

Ref. Catastral: 300227A023001530000WL

Finca Registral: Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 151, Libro 34, Folio 11, finca 6063, inscripción 2ª.

Titularidad: Don Antonio Rodríguez Cano en cuanto al 100% del pleno dominio con carácter privativo.

Superficie a expropiar: 2.671,61 m².

FINCA N°4 (27b finca 2)

Ref. Catastral: 30027A023000730000WP

Finca Registral: Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 267, Libro 54, Folio 29 finca 8657, inscripción 2ª

Titularidad: Don Francisco Campillo Fernández y doña Encarnación García Pérez, en cuanto al 2/8 (37,5%) del pleno dominio con carácter ganancial. Don Joaquín Campillo Fernández y doña Fulgencia Gallego González, en cuanto al 2/8 (37,5%) del pleno dominio con carácter ganancial. A don Vicente Vicente Luna, en cuanto al ¼ (25%) del pleno dominio con carácter privativo. Procede la expropiación de la parte indivisa de don VICENTE VICENTE LUNA (25%) habida cuenta que los Sres. Campillo y cónyuges se hayan adheridos a la Junta de Compensación.

Superficie a expropiar: 667,90 m².

FINCA N°5 (27c)

Ref. Catastral: 300227A023000740000WL

Finca Registral: Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 151, Libro 34, Folio 13 finca 6065, inscripción 1ª

Titularidad: Doña Dolores Rodríguez Cano en cuanto al 100% del pleno dominio con carácter privativo.

Superficie a expropiar: 2.671,61 m².

Los valores de expropiación obtenidos son los siguientes:

FINCA N°1 (11a): 19.766,70 €

FINCA N°2 (11b): 19.766,70 €

FINCA N°3 (16c): 19.766,70 €

FINCA N°4 (27b finca 2): 4.944,14 €

FINCA N°5 (27c): 19.766,70 €

QUINTO: Comprobados los requerimientos efectuados tras la constitución de la Junta de Compensación para que se pudieran adherir a la misma, se mantiene una reunión con los representantes de la Junta indicándoles nuevas direcciones de aquellos propietarios no





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

adheridos a la Junta cuyos burofaxes no fueron entregados por no corresponder el domicilio, e indicándoles que faltaba por incluir en todo el proyecto a Doña Pilar Rodríguez Imperial.

SEXTO: En fecha 16/01/2026 aportan nuevo proyecto con los nuevos requerimientos realizados en noviembre de 2025 habiendo sido recepcionados todos a excepción de doña Dolores Rodríguez Cano, la cual no ha podido ser notificada al carecer de D.N.I. y domicilio conocido, interesando respecto a dicha propietaria, la aplicación del artículo 10.2 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que 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.

Notificado el último requerimiento el 11/12/2025 y transcurrido el mes que establece el artículo 208 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), ningún propietario ha procedido a adherirse a la Junta de Compensación.

SÉPTIMO: En fecha 4 de marzo de 2026 el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos emite informe favorable a la última versión del proyecto presentado (Versión Enero de 2026, fecha de firma electrónica 15/01/2026). Dicho informe reproduce el anterior modificando únicamente la titularidad de la finca n.º 1 (11a) que incluye a Doña Pilar Rodríguez Imperial, subsanando el error detectado. Por lo tanto la descripción registral y catastral de la finca n.º 1 (11a) quedaría del siguiente modo:

FINCA Nº1 (11a)

Ref. Catastral: 300227A023000740000WL

Finca Registral: Registro de la Propiedad núm. 2 de Molina de Segura, al Tomo 151, Libro 34, Folio 12, finca 6064, inscripción 2ª.

Titularidad: D. ANTONIO RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ en cuanto al 1/5 (20%) del pleno dominio con carácter privativo. DOÑA JOSEFA RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ en cuanto al 1/5 (20%) del pleno dominio con carácter privativo. DON PATRICIO JESÚS GARCÍA RODRÍGUEZ en cuanto al 1/5 (20%) del pleno dominio con carácter privativo. DOÑA ADORACIÓN PIQUERAS PIQUERAS en cuanto al 1/5 (20%) del pleno dominio con carácter privativo. DOÑA ADORACIÓN RODRÍGUEZ PIQUERAS en cuanto al 1/15 (6,67%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DOÑA CONCEPCIÓN RODRÍGUEZ PIQUERAS en cuanto al 1/15 (6,67%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DOÑA JOSEFA RODRÍGUEZ PIQUERAS en cuanto al 1/15 (6,67%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DOÑA PILAR IMPERIAL PIQUERAS en cuanto al 1/15 (6,67%) del usufructo con carácter privativo. DOÑA CONCEPCIÓN RODRÍGUEZ IMPERIAL en cuanto al 1/20 (5,00%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DON GINÉS RODRÍGUEZ IMPERIAL en cuanto al 1/20 (5,00%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DON MANUEL RODRÍGUEZ IMPERIAL en cuanto al 1/20 (5,00%) de la nuda propiedad con carácter privativo. DOÑA PILAR RODRÍGUEZ IMPERIAL en cuanto al 1/20 (5,00%) de la nuda propiedad con carácter privativo.

Superficie a expropiar: 2.671,61 m².

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Legislación aplicable:



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 16340501563240151541
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 8 de 15





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

- 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.
- Artículo 21 y 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 6 y siguientes del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.
- Los artículos 10.2, 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.
- PGM de Molina de Segura.
- 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.

La causa expropriandi 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.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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).

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





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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.

- 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 supletoria), 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.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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.

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.

Al ser desconocido el domicilio de uno de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, titular de pleno dominio de la finca registral 6065 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Molina de Segura, se aplicarán los artículos 5 de la Ley de Expropiación Forzosa, y 10.2 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, que establece que:

2. Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes.

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.

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





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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 enero de 2026, 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 la Unidad de Actuación Única ZI2-M2 Molina Norte de Molina de Segura, de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación de dicha Unidad de Actuación, que se tramita a favor de ésta, firmado electrónicamente el 15/01/2026.

SEGUNDO: Someter el Proyecto de Expropiación por tasación conjunta de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única ZI2-M2 Molina Norte de Molina de Segura (fecha de firma electrónica 15/01/2026) 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





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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, incluyendo al Ministerio Fiscal, 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 Urbanismo en sesión celebrada el día 17 de abril de 2026, 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

