

<b>D. DERECHO ADMINISTRATIVO</b>	<b>URBANISMO. SISTEMAS DE EJECUCIÓN</b>	<b>Núm. 85/2001</b>
--------------------------------------	---	-------------------------

**Julio GALÁN CÁCERES**  
Profesor del CEF

• **ENUNCIADO:**

*El día 20 de octubre de 2000 se aprobó definitivamente el PGOU del municipio de Móstoles, acordándose como sistema de actuación en la unidad de ejecución X, el de compensación.*

*El día 15 de abril de 2001, ante la falta de presentación del Estatuto y Bases de Actuación, la Administración acordó la sustitución del sistema de compensación por el de expropiación y determinó que la gestión de dicho sistema se realizaría, indirectamente, por concesión.*

*El concurso para el otorgamiento de la concesión se adjudicó a los propietarios agrupados en entidad urbanística de urbanización, pero todavía no inscrita, que representaban el 62 por 100 de la superficie afectada, aunque su oferta no era la más ventajosa.*

*En cuanto al procedimiento expropiatorio seguido fue el de tasación conjunta. A tal efecto, una vez aprobada la relación de bienes a expropiar, la Administración elaboró el Proyecto de Expropiación, siendo publicado en el Boletín Oficial correspondiente. Un mes después, se acordó su aprobación definitiva, lo cual se notificó a todos los propietarios afectados, dándoles un plazo de 20 días para formular alegaciones, aunque, transcurrido dicho plazo, ninguno de ellos formuló oposición alguna.*

*Un mes después, la Administración procedió a realizar el pago, pero se opusieron los propietarios por no estar de acuerdo con la valoración efectuada. Además consideraban que no se había realizado la preceptiva declaración de la necesidad de ocupación, incurriendo la Administración en vía de hecho.*

*Pese a todo ello, la Administración procedió a la ocupación inmediata del bien, por lo que los propietarios interpusieron el interdicto de retener y/o recobrar la posesión.*

*Posteriormente, la entidad urbanística urbanizadora procedió a la realización del proyecto de parcelación y, tras su aprobación, se comenzó la urbanización y edificación de forma simultánea.*

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. ¿Es correcta la sustitución del sistema de compensación por el de expropiación?, ¿y la gestión por concesión?
2. ¿Es correcta la adjudicación del concurso a los propietarios constituidos en entidad urbanística?
3. ¿Quiénes serán el expropiante, el expropiado y el beneficiario de esa expropiación?

4. ¿En qué momento se debe formular la relación de propietarios y la descripción de bienes o derechos afectados?
5. Analizar el procedimiento expropiatorio seguido y sus posibles irregularidades o vicios procedimentales.
6. ¿La oposición a la ocupación de los propietarios es correcta? ¿El interdicto interpuesto es procedente?
7. ¿Es posible la edificación y urbanización simultánea?

• **SOLUCIÓN:**

1. El artículo 158 del Reglamento de Gestión Urbanística determina que si el sistema de compensación viene establecido en el Plan para un determinado polígono o unidad de actuación y transcurridos tres meses desde su aprobación definitiva los propietarios que representen, al menos, el 60 por 100 de la superficie de aquélla no presentaran el proyecto de estatutos y bases de actuación, la Administración urbanística actuante requerirá a los propietarios afectados para que lo presenten en el plazo de tres meses y si tampoco lo hicieran se sustituirá por alguno de los otros sistemas previstos, cooperación o expropiación.

El procedimiento que se ha de seguir será el previsto en el artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística que, a su vez, se remite al procedimiento para la delimitación de la unidad de actuación (art. 38 Rgto. de Gestión Urbanística).

Respecto a la posibilidad de gestionar la expropiación por concesión viene reconocida en el artículo 211 del Reglamento de Gestión Urbanística, y en el artículo 212 determina que la concesión se otorgará por concurso.

Igual previsión recoge la Ley del Suelo de 1995 de la Comunidad de Madrid en su artículo 84.

2. Con relación a la adjudicación del concurso, el artículo 212.2 f) del Reglamento de Gestión Urbanística se remite a la legislación de contratos y del régimen local. En este sentido, la adjudicación debería recaer en la oferta más ventajosa en su conjunto. Sin embargo, la legislación específica de la Comunidad de Madrid prevé en el citado artículo 84.2 un supuesto especial, permitiendo la participación, agrupados o en entidad urbanística de urbanización, constituida o en fase de constitución, los propietarios afectados por la actuación que representen, al menos el 60 por 100 de la superficie total de la unidad de ejecución, teniendo un derecho preferente a la adjudicación siempre que su oferta iguale, al menos, la más ventajosa de las demás ofertas.

En el presente caso, por tanto, al no ser la oferta de la entidad urbanística mejor o igual que la mejor de las demás, no es posible adjudicarle el concurso.

3. En este caso, el expropiante será la Administración actuante, o sea, la Comunidad de Madrid o el Ayuntamiento. Los expropiados serán todos los propietarios de la unidad de ejecución. El beneficiario es la entidad urbanística urbanizadora.

4. La relación de propietarios y la descripción de los bienes y derechos acompañarán la delimitación de la unidad de ejecución (art. 135 Ley del Suelo de 1976). Pero esta relación puede ser rectificadora o modificadora (art. 199 Rgto. de Gestión Urbanística).

5. El Proyecto de Expropiación debería haberse publicado en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y notificado, personalmente, a las personas que figurasen como titulares de bienes y derechos (art. 202 Rgto. de Gestión Urbanística). Además si la Administración expropiante no fuera el Ayuntamiento deberá añadirse la audiencia a dicha corporación.

6. No es correcta la oposición a la ocupación por parte de los propietarios, porque el principal efecto de la aprobación es la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados, por tanto, verificado el pago o la consignación del justiprecio, la Administración puede proceder a la ocupación (art. 33 Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones). Además, la delimitación de la unidad de ejecución implica, igualmente, la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos.

7. Sí es posible la urbanización y la edificación simultánea. En este sentido, el artículo 85.3 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid indica «La edificación de las parcelas resultantes conforme al planeamiento en ejecución podrá efectuarse antes de la ultimación del conjunto de las obras de urbanización siempre y cuando se asegure, como mínimo, la realización simultánea de las que sean necesarias para que cada parcela adquiera la condición de solar».

• SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- RD 1346/1976 (Ley del Suelo), art. 135.
- RD 3288/1978 (Rgto. de Gestión Urbanística), arts. 38, 155, 158, 199, 202, 211 y 212.
- Ley 9/1995 (Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo), arts. 84 y 85.3.