

LEY AUTONÓMICA CATALANA 3/2012: DILATACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS
DE EXPROPIACIÓN POR MINISTERIO DE LA LEY

EL DRAMA DE SER PROPIETARIO DE UN TERRENO AFECTADO PARA A UN USO
PÚBLICO EN TIEMPOS DE CRISIS Y RECORTES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA
CATALANA.

Una de las peores noticias que puede recibir el propietario de un terreno, es enterarse que urbanísticamente le ha sido afectado para un uso demanial (público) (hospital, escuela o biblioteca, polideportivo etc...).

Y si además, esta finca no está incluida en ningún ámbito de actuación urbanística que dé derecho a recibir unos terrenos próximos por el mecanismo de equidistribución de derechos y deberes como el resto de propietarios; nos encontraremos con una finca pendiente de ser expropiada.

Esta afeción a un uso demanial; pendiente de expropiación, supone a efectos prácticos para sus propietarios:

- Que no lo disfrutaran ellos, sino el resto de la comunidad.
- Que solamente habrá un comprador: la Administración o entidad beneficiaria de la expropiación.
- Que, mientras no sea expropiada, la parcela quedará automáticamente y “de facto”, “fuera del mercado”. Ninguno, excepto los especuladores y a precios ridículos, comprarán un inmueble pendiente de ser expropiado.
- Que el precio de esta transacción forzosa no sea libre, sino la establecida por ley: el denominado justiprecio.

Si hasta ahora el procedimiento para conseguir recibir una compensación digna (que no justa) por este sacrificio patrimonial ya era excesivamente larga y costosa, con la entrada en vigor de la Ley Autonómica 3/2012 de 22 de febrero de modificación del Texto Refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña el 1-3-2012 (DOGC 6077 de 29-2-2012) todavía ha dramatizado más la situación, si es posible.

Los recortes y la carencia de liquidez de la Administración han llegado también a las expropiaciones en el sentido de menguar los derechos de los legítimos propietarios para buscar y exigir, en un tiempo razonable, una salida a este escenario no deseado, ni buscado por ellos.

Es lógico que si la Administración ha previsto que unos terrenos se destinen a un uso comunitario, esta previsión se ejecute (compensando a su propietario) en un tiempo razonable. Lo contrario es una disfunción por una mala previsión (temporal o económica) por parte de la Administración actuante.

La compensación económica por este sacrificio urbanístico, se vehicula a través del procedimiento expropiatorio regulado en la Ley de Expropiación Forzosa (Ley Estatal de 16-12-1954) y el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (DL 1/2010).

Si el procedimiento expropiatorio no lo inicia de oficio la Administración, puede ser iniciado por el particular. Este mecanismo de ejecución forzosa se llama “expropiación por ministerio de la ley”. El mecanismo nace del hecho que no se puede obligar al particular a soportar, de manera indefinida, el mantenimiento de una propiedad de la que no puede disfrutar privativamente con total libertad.

En este sentido, la ley otorga al particular el derecho a obligar a la Administración a iniciar el procedimiento de expropiación, una vez pasado un tiempo prudencial en el que se demuestra la indolencia de la Administración para adquirir el terreno y destinarlo a su vocación pública.

La normativa (artículo 114 del Decreto Ley de urbanismo 1/2010) regula el procedimiento de expropiación por ministerio de la ley con los estadios o fases, que pasamos a enumerar de manera generalista, para después (en un cuadro) exponer los cambios que la nueva Ley autonómica 3/2012 ha introducido en ellos en el sentido de ampliarlos o suspender su eficacia de manera temporal:

1. **PLAZO PARA ADVERTIR DEL INICIO DE LA EXPROPIACIÓN**: El particular antes de exigir la expropiación, por medio de una simple advertencia, ha de esperar un plazo prudencial desde la afectación urbanística de su propiedad.

Es una espera razonable a efectos de que la Administración pueda desarrollar el planeamiento por ella aprobado y expropie los terrenos de “motu proprio” (Hasta ahora la espera era de 5 años desde la aprobación definitiva del planeamiento o desde el agotamiento del plazo previsto en la Agenda o el PAUM. Ver el cuadro siguiente por los cambios introducidos per la Ley 3/2012)

Hemos de prestar mucha atención para dirigir correctamente la advertencia a la Administración actuante de la expropiación. La normativa no prevé ningún automatismo que suponga que una notificación errónea sea remitida por la Administración inicialmente receptora de la advertencia a la realmente competente. Es decir, como hagan la advertencia a la Administración equivocada, ya pueden volver a empezar, lo que puede suponer una gran pérdida de tiempo.

2. **PLAZO PARA PODER PRESENTAR LA HOJA DE APRECIO E INICIO DE LA EXPROPIACIÓN POR MINISTERIO DE LA LEY**: Pasado un plazo desde la advertencia citada en el apartado precedente y sin recibir respuesta, el particular ha de encargar a un perito de parte la valoración del bien (hoja de aprecio) a expropiar y remitirla a la Administración expropiante. (Hasta ahora este plazo era de un año desde la presentación de la advertencia delante de la Administración expropiante. Ver el cuadro siguiente por los cambios producidos por la Ley 3/2012)
3. **PLAZO PARA PRESENTAR LA DOCUMENTACIÓN ANTE EL JURADO DE EXPROPIACIÓN**: Pasados **3 meses** sin recibir la aceptación o rechazo del valor estipulado en la hoja de aprecio presentada, el particular se puede dirigir directamente al Jurado de Expropiación (organismo dependiente de la Generalitat de Catalunya) para que ratifique o rectifique la valoración de parte a

la vista de la normativa de valoración de bienes inmuebles a efectos de expropiación. Este plazo no ha variado con la entrada en vigor de la Ley 3/2012.

4. **PLAZO QUE TIENE EL JURADO DE EXPROPIACIÓN PARA RESOLVER Y FIJAR LA VALORACIÓN**; El Jurado de expropiación tiene un plazo establecido de **2 meses** para resolver y determinar la valoración; plazo ampliable hasta a 4 meses. Este plazo no ha variado con la entrada en vigor de la Ley 3/2012.

Con la entrada en vigor de la Ley autonómica 3/2012 algunos de los plazos antes expuestos se han visto alterados de la siguiente forma al modificar el artículo 114 del Decreto Legislativo Autonómica 1/2010 por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo.

Seguidamente exponemos los cambios introducidos por la Ley 3/2012 en el cuadro siguiente:

NORMATIVA ANTERIOR	LEY 3/2012
<p>Plazo para hacer la advertencia del inicio de la expropiación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 años desde la aprobación definitiva planeamiento o • Inmediatamente después que se agote el plazo previsto para su ejecución (Agenda o Programa de Actuación Urbanística) 	<p>Plazo para hacer la advertencia del inicio de la expropiación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 años desde la aprobación definitiva planeamiento o • <u>Esperar 2 años</u> desde que se agote el plazo previsto para su ejecución (Agenda o Programa de Actuación Urbanística Municipal)
<p>Plazo para poder presentar la hoja de valoración:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 año desde la presentación de la advertencia sin recibir respuesta. 	<p>Plazo para poder presentar la hoja de valoración:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>2 años</u> desde la presentación de la advertencia sin recibir respuesta
<p>Inicio del expediente de expropiación por “ministerio de la ley”:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Automáticamente una vez pasado el año desde la presentación de la advertencia. 	<p>Inicio del expediente de expropiación per “ministerio de la ley”:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>En la fecha en que el particular presenta la hoja de valoración</u> ante de la Administración competente para la expropiación.

<p>Paralización del expediente por tramitación de una modificación o revisión del planeamiento afectante a la finca:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se paraliza si en los plazos del apartado 1 del artículo 114 (1 año y 3 meses) se aprobaba inicialmente una modificación o revisión de planeamiento en que la finca estuviese incluida. 	<p>Paralización del expediente para tramitación de una modificación o revisión del planeamiento afectante a la finca:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se paraliza si los órganos competentes acuerdan la suspensión de tramitaciones y licencias previstas en los artículos 73 y 74 del DL 1/2010 antes que el Jurado de Expropiación resuelva el expediente. Esta suspensión puede durar hasta a un máximo de 2 años.
<p>Régimen de excepciones para exigir la expropiación per ministerio de la ley:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terrenos clasificados como suelo no urbanizables. • Terrenos clasificados como suelo urbanizable dedicados algunos tipos de explotación. • Terrenos con usos u obras provisionales 	<p>Ampliación del régimen de excepciones para exigir la expropiación por ministerio de la ley (además de los ya previstos en la normativa anterior):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado • Terrenos donde haya construcciones o instalaciones susceptibles de ser utilizadas para uso propio o para rendimiento económico. • Terrenos calificados como sistemas generales que se ejecutaran mediante proyecto sectorial.

La Administración Catalana, como vemos, desde la entrada en vigor de la Ley Autonómica 3/2012 de 22 de febrero ha modificado (endureciendo) los plazos y condiciones para la tramitación de un procedimiento de expropiación por ministerio de la ley y para el pago de la valoración.

Para más *inri*, cualquier expropiación, incluidas las ya iniciadas, por razón de la Disposición final Tercera del DL 3/2012, ha quedado suspendida su tramitación hasta el 31 de diciembre de 2013 si no se ha presentado la hoja de justiprecio ante del Jurado de Expropiación de Cataluña.

Por tanto, incluso los casos donde el particular, después de 5 años desde la afectación del bien inmueble a un uso público, haya hecho la advertencia previa y, después de un año, haya ya presentado la hoja de valoración delante de la Administración expropiante, **pero todavía no haya acudido delante del Jurado de Expropiación**, tendrá que esperar hasta el 31-12-2013 para continuar el procedimiento y que el Jurado de Expropiación valore su finca.

Lo que no aclara la Ley 3/2012 es si esta suspensión, decretada por la Disposición final Tercera, devenga intereses de demora en favor del administrado perjudicado que tiene que esperar un año más por razones coyunturales.

Personalmente entiendo que sí, ya que en caso contrario podría dar lugar a un enriquecimiento injusto en favor de la Administración.

Queda claro que la Administración ha decidido que no pagará ninguna expropiación los próximos años y lo hace utilizando sus prerrogativas públicas para retrasar al máximo y, a la su medida, sus obligaciones.

No sé si esta normativa conjuga bien con el artículo 33,3 de la Constitución cuando dice literalmente:

“3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.”

Es cierto que el artículo transcrito no habla de un horizonte temporal para recibir la “correspondiente indemnización” pero que, hoy en día, todo propietario que tenga una finca destinada a un uso demanial, se vea obligado a mantener una propiedad afectada (con pagos de los impuestos incluidos por la propiedad del bien inmueble) durante un plazo excesivo y por razones “coyunturales”, podría dar lugar a una petición de responsabilidad patrimonial contra la Administración, por la paralización anormal de los procedimientos para el cobro de la valoración por razones, hasta un cierto punto peregrinas, como es la que justifica la Ley 3/2012 en la exposición de motivos cuando manifiesta el grave retraso en la compensación por ser una “medida coyuntural con tal de no poner en peligro los objetivos de consolidación fiscal”.

El propietario, al no poder disfrutar libremente del bien inmueble de su propiedad, debe poder recibir una compensación digna en unos términos razonables, lo contrario vulnera sus derechos por una evidente disfunción en la previsión administrativa de ejecución urbanística.

Hay que incidir, para entender la magnitud del drama, que si hoy nos enteramos que nos han afectado una propiedad para a un uso demanial, la valoración definitiva en vía administrativa la recibiremos los próximos 8 años, siempre y cuando, en diciembre de 2013, el legislador no decida prorrogar esta suspensión con otras “excusas” coyunturales.

A este horizonte temporal se le ha de añadir la vía jurisdiccional para conseguir una valoración correcta y no insultante como normalmente valora el Jurado de Expropiación, y, por lo tanto, tendremos que añadir al tiempo invertido unos 4 años más que es el tiempo que puede durar discutir la valoración ante un Tribunal en primera instancia.

Y si además tenemos derecho a recurso de casación ante del Tribunal Supremo, tendremos de contar quizás 3 años más.

Para las personas que no necesiten la compensación y puedan “resistir” con un inmueble inutilizado por estar afectado a un uso público, esta situación se parecerá a una película de miedo, pero para las personas que dependan del mencionado bien inmueble y no lo puedan vender, ni forzar la expropiación; será un verdadero drama ya que el único comprador, es un mal pagador que no piensa abonar el justiprecio los próximos años, incluso si la coyuntura mejora de aquí a seis meses. Es lo que dice la ley.

Sin comentarios.

Ignasi Subirachs Giner..-Abogado col. 22.389 ICAB