

**A LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO DE LA
JUNTA DE EXTREMADURA**

Asunto: Observaciones a la información pública del anteproyecto de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.

D^a. INMACULADA LAVADO CASQUERO, con D.N.I. **8.827.764 L**, actuando en nombre y representación de la Mercantil **SERVICIOS INMOBILIARIOS EXTREMEÑOS, S.L. (SIEX, S.L.)**, con **CIF B-06162762**, con domicilio a efectos de notificaciones en calle Jacinta García Hernández, 8, Código Postal 06011 de Badajoz, ante la CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y EL TERRITORIO DE LA JUNTA DE EXTREMADURA comparece, y como mejor proceda, **DICE:**

Que se ha tenido conocimiento mediante la oportuna publicación en el DOE de fecha 20/11/2017, número 222, del sometimiento a trámite de audiencia y de información pública por plazo de quince días hábiles del anteproyecto de Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, a los efectos que cualquier persona pueda examinar el mismo y formular las observaciones que se estimen oportunas.

Que por medio del presente escrito, dentro del plazo conferido al efecto, y en la representación que ostento y que se acredita, vengo a realizar las siguientes

OBSERVACIONES

Primera.- En relación a la expropiación forzosa asistemática.

A tenor de lo establecido en el art. 106.1.c), para la obtención del suelo en actuaciones aisladas para ejecutar los sistemas generales, se establece que durante la tramitación del instrumento de planeamiento o del Proyecto de Expropiación aprobado que se determine reglamentariamente, deben ser notificados a los propietarios y demás titulares las correspondientes hojas de aprecio.

Dicha redacción entra en contradicción con lo establecido en el art. 104.3, por cierto, duplicado en el 106.3, que establece que si el sistema previsto por el planeamiento para la obtención del suelo destinado a sistemas generales es el de expropiación forzosa, ocupación directa o permuta forzosa, ésta deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.

Siendo que es reiterada la Jurisprudencia que ha venido a sentar que la remisión de la hoja de aprecio inicia la pieza separada de justiprecio, si durante la tramitación del instrumento de planeamiento se procede a su remisión, existe una clara contradicción entre el plazo de cinco años de que dispone la Administración para la ejecución del sistema general y la



regulación que de la expropiación realiza el anteproyecto de Ley en lo referente a la remisión de la hoja de aprecio.

De la misma forma, se echa en falta una regulación expresa en relación a los efectos que tendría el incumplimiento del plazo de 5 años que se recoge en el anteproyecto, y de la expropiación *ope legis*.

Tampoco se mencionan los mecanismos de defensa de que dispone el propietario cuando la Administración beneficiaria de la expropiación procede a la valoración y a la remisión de la hoja de aprecio, porque según la LEF, el expropiado deberá remitir su hoja de aprecio, en caso de disconformidad, en el plazo de veinte días, y la Administración remitir el expediente al JAV para que proceda a dictar acuerdo de valoración que ultima la vía administrativa.

Segundo.- En relación a la ocupación directa y a la permuta forzosa.

En relación a la ocupación directa, no se menciona en el anteproyecto los mecanismos de que dispone el propietario para la defensa de sus derechos, ni las reglas que deberán respetarse en el procedimiento. Tampoco se establece el régimen de notificación personal a los propietarios que están incluidos en este sistema, o el procedimiento a seguir en caso de disconformidad con los aprovechamientos que se atribuyen a cada propietario. Estando ante una privación del derecho de propiedad reconocido en el art. 33 de la CE, y debiendo regir las normas de la LEF, deberá contemplarse en todo caso la remisión del expediente al Jurado de Valoraciones.

De la misma forma, en la tramitación de la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la ocupación directa, debería realizarse la notificación personal al propietario dando traslado de los aprovechamientos que en su caso le corresponderían y la unidad donde haya de integrarse, y establecer el procedimiento a seguir en caso de disconformidad con los mismos.

Tampoco no se hace mención alguna a los efectos que tendría el incumplimiento del plazo de 5 años establecido en el art. 104.4, y las consecuencias que del mismo se derivarían para la Administración.

No se menciona cuándo es el momento en que debe procederse levantamiento del acta de ocupación, si de forma inmediata al transcurso del plazo de 5 años o cuándo, estando ante una limitación del derecho de propiedad sine die. Además, la indemnización por ocupación temporal y la fijación del inicio de su cómputo no puede ser objeto de regulación por la LOTUS sino que habrá de estarse a lo establecido en el Ley de Expropiación Forzosa y su reglamento.

En relación a la permuta forzosa, carece de sentido la diferenciación en relación a los sistemas generales o locales, puesto que realmente lo que se trata es de obtener un suelo para la ejecución de un sistema ya se general o local, privando al propietario de su derecho a participar en los aprovechamientos urbanísticos en beneficio del resto de propietarios.

Y además, siendo que la permuta forzosa es en realidad una expropiación en la que el pago del justiprecio se realiza en especie, se hace innecesaria una regulación expresa, debiendo remitirse a la regulación de la expropiación forzosa.

Por lo expuesto,

SOLICITO: Tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y en su virtud por hechas manifestaciones vertidas en el cuerpo del mismo.

En Badajoz a 12 de Diciembre de 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke at the bottom.

Fdo.: Inmaculada Lavado Casquero

Día: 13/12/2017

Unidad Administrativa Destino JE42 - CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

Núm. de Registro	Fecha de Registro	Origen	Asunto	Resumen
2017281040007446	E 13/12/2017 13.03.47	SERVICIOS INMOBILIARIOS EXTREMEÑOS S.L.	RD - REMITIENDO DOCUMENTACION	OBSERVACIONES A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y

"Este escrito producirá los efectos de comunicación de la anotación correspondiente en el registro de esta oficina, conforme a lo previsto en el artículo 38, apartado 2 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre."

Fdo.: Julia Cabeza Albarca



SL042_4/4