

# BLOQUE IV - TEMA 31

## DERECHO ADMINISTRATIVO GENERAL

---

La expropiación forzosa:  
concepto, naturaleza y elementos.  
Procedimientos de expropiación.  
Garantías jurisdiccionales.



# ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. PRINCIPIOS GENERALES .....</b>  | <b>10</b> |
| 1.1 Objeto .....  | 10        |
| 1.2 Sujetos .....   | 10        |
| <b>2. PROCEDIMIENTO GENERAL .....</b>                                       | <b>12</b> |
| 2.1 De los requisitos previos a la expropiación forzosa .....               | 12        |
| 2.2 De la necesidad de ocupación de bienes o de adquisición de derechos ... | 13        |
| 2.3 Determinación del justo precio .....                                    | 15        |
| 2.4 Pago y toma de posesión .....   | 21        |
| 2.5 Inscripción en Registros públicos .....                                 | 22        |
| 2.6 Reversión (artículo 55 LEF) .....                                       | 22        |
| 2.7 Responsabilidad por demora: indemnización .....                         | 25        |
| 2.8 Retasación (artículo 58 LEF) .....                                      | 25        |
| <b>3. PROCEDIMIENTO DE URGENCIA (ARTÍCULO 52 LEF) .....</b>                 | <b>26</b> |
| <b>4. PROCEDIMIENTOS ESPECIALES .....</b>                                   | <b>28</b> |
| <b>5. GARANTÍAS JURISDICCIONALES .....</b>                                  | <b>29</b> |
| 5.1 Interdictos de retener y recobrar .....                                 | 29        |
| 5.2 Recurso contencioso-administrativo .....                                | 30        |
| 5.3 Vía de hecho .....  | 30        |

Significado de los iconos que aparecen dentro de los TEMAS:



Examen



Importante



Recordatorio



Atención



El **artículo 33.1 de la Constitución Española** reconoce como derechos la propiedad privada y la herencia, a continuación, en el apartado 2 proclama su función social y, en el apartado 3 garantiza que 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 en las leyes. Esto es, reconoce constitucionalmente el instituto jurídico de la expropiación forzosa.

La expropiación forzosa contempla el supuesto en que, decidida la colisión entre el interés público y el privado, en consideración a la lógica prevalencia del primero, resulta obligado arbitrar el procedimiento legal adecuado para promover jurídicamente la transmisión imperativa del derecho expropiado y para hacer, consecuentemente, efectiva en favor del particular la justa indemnización correspondiente. Implicando la expropiación un resultado jurídico siempre idéntico, las modificaciones de sus bases legislativas proceden fundamentalmente ya de la concepción más o menos amplia del campo a que el interés público se extiende, ya de los progresos técnicos que permiten perfeccionar el procedimiento calculado, y esto, de un lado, a fin de que encuentren satisfacción las exigencias de la eficacia administrativa, y de otro, para hacer efectivas las garantías del particular, así en el orden de la defensa contra una expropiación irregular, como el del reconocimiento y pago de la justa indemnización que por principio se reconoce.

La simple indicación de que la expropiación forzosa se rige en nuestro país por una Ley promulgada en diez de enero de mil ochocientos setenta y nueve justifica sobradamente la preocupación en torno a un posible y grave desajuste entre el orden real de fines y medios que enmarca hoy —casi setenta y cinco años más tarde— la acción de la Administración y el sistema de preceptos que integran la normativa vigente. Verdad es que la subsistencia prolongada de una Ley de orden básico no es de suyo argumento contra su calidad técnica y ni siquiera contra su validez político-legal, pero aquella y ésta están dominadas por el supuesto de que permanezcan relativamente incólumes la configuración de los intereses en juego y los principios fundamentales que a la Ley sirven de premisas obligadas.

En cuanto a la expropiación forzosa se refiere, el más somero análisis de los factores de varia índole que hay que considerar tras el bosquejo técnico de la institución pone de manifiesto la general desarticulación de las circunstancias políticas, administrativas y de todo orden que sirvieron de plataforma a la Ley hasta ahora vigente. En orden a la flexibilidad, agilidad y eficacia que dicha Ley permite a la Administración, siquiera no sea éste el aspecto más importante que la actual situación suscita, es suficiente recordar cómo mediante la Ley de siete de octubre de mil novecientos treinta y nueve hubo de improvisarse, un tanto bajo el apremio de circunstancias de excepción, un procedimiento de urgencia, a fin de conseguir evitar que la utilización de mecanismos legales fuera de fase pusiera trabas o entorpeciera la acción administrativa impulsada al ritmo exigido por la urgencia de la reconstrucción nacional. Pero la Ley de mil novecientos treinta y nueve, que de cualquier modo ha sido un acierto innegable de política legislativa que aún puede dar buenos frutos, eludió conscientemente los problemas capitales que la expropiación plantea, no sólo cuando se pretende la actualización del interés político, sin otras demoras que las inevitables, sino, sobre todo, cuando una concepción más justa desde el punto de vista social de la estructura económica, altera sensiblemente la base técnica de la expropiación y los procedimientos valorativos de la indemnización. El hecho de que el legislador, consciente de las obligadas limitaciones de la Ley de mil novecientos treinta y nueve, no haya promovido hasta ahora la reforma es sólo indicio de la magnitud de los problemas que implica; más, al propio tiempo, el reiterado uso que de la autorización de urgencia se ha hecho en los últimos años viene a poner de manifiesto la deficiencia con que la norma aún en vigor sirve a las exigencias del momento.

# 1. PRINCIPIOS GENERALES

Quedan fuera del ámbito de esta Ley las ventas forzosas reguladas por la legislación especial sobre abastecimientos, comercio exterior y divisas.

## 1.1 OBJETO

Es objeto de la **Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa** la expropiación por causa de utilidad pública o interés social a que se refiere el artículo treinta y dos del Fuero de los Españoles, en la que se entenderá comprendida cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueren las personas o Entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio.

## 1.2 SUJETOS



La expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el **Estado, la Provincia o el Municipio**.

Además podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública las entidades y concesionarios a los que se reconozca legalmente esta condición.

Por causa de interés social podrá ser beneficiario, aparte de las indicadas, cualquier persona natural o jurídica en la que concurran los requisitos señalados por la Ley especial necesaria a estos efectos.

Las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con **EL PROPIETARIO DE LA COSA O TITULAR DEL DERECHO** objeto de la expropiación.

Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registro fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente.

**Siempre que lo soliciten**, acreditando su condición debidamente, se entenderán también las diligencias con los **TITULARES DE DERECHOS REALES E INTERESES ECONÓMICOS DIRECTOS** sobre

la cosa expropiable, así como con los arrendatarios cuando se trate de inmuebles rústicos o urbanos. En este último caso se iniciará para cada uno de los arrendatarios el respectivo expediente incidental para fijar la indemnización que pueda corresponderle.

Si de los registros resultare la existencia de los titulares a que se refiere el párrafo anterior, será preceptiva su citación en el expediente de expropiación.

**Se entenderán las diligencias con el MINISTERIO FISCAL** cuando, efectuada la publicación de información pública, no comparecieren en el expediente los propietarios o titulares, o estuvieren incapacitados y sin tutor o persona que les represente, o fuere la propiedad litigiosa.

También serán parte en el expediente quienes presenten títulos contradictorios sobre el objeto que se trata de expropiar.

Los que no puedan enajenar sin permiso o resolución judicial los bienes que administren o disfruten se considerarán, sin embargo, autorizados para verificarlo en los supuestos de la presente Ley. Las cantidades a que ascienda el justo precio se depositarán a disposición de la autoridad judicial para que les dé el destino previsto en las Leyes vigentes.

Las transmisiones de dominio o de cualesquiera otros derechos o intereses no impedirán la continuación de los expedientes de expropiación forzosa. Se considerará subrogado el nuevo titular en las obligaciones y derechos del anterior.

La cosa expropiada se adquirirá libre de cargas. Sin embargo, podrá conservarse algún derecho real sobre el objeto expropiado, si resultase compatible con el nuevo destino que haya de darse al mismo y existiera acuerdo entre el expropiante y el titular del derecho.

## 2. PROCEDIMIENTO GENERAL

### 2.1 DE LOS REQUISITOS PREVIOS A LA EXPROPIACIÓN FORZOSA



Para proceder a la expropiación forzosa será **indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado.**

La utilidad pública se **entiende implícita, en relación con la expropiación de inmuebles, en todos los planes de obras y servicios del Estado, Provincia y Municipio.** En los demás casos en que por Ley se haya declarado genéricamente la utilidad pública, su reconocimiento en cada caso concreto deberá hacerse por acuerdo del Consejo de Ministros, salvo que para categorías determinadas de obras, servicios o concesiones las Leyes que las regulan hubieren dispuesto otra cosa.

En todos los casos no previstos en el artículo anterior y relativos a bienes inmuebles, **siempre que no se trate de los que con arreglo a esta Ley se regulan por disposición especial, la declaración de utilidad pública deberá hacerse mediante Ley aprobada en Cortes.**

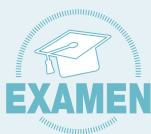
Respecto a los bienes muebles, la utilidad pública habrá de ser declarada expresa y singularmente mediante Ley en cada caso, a no ser que ésta u otra Ley hayan autorizado la expropiación para una categoría especial de bienes, en cuyo supuesto bastará el acuerdo del Consejo de Ministros.

El interés social determinante de transmisiones forzosas de cosas o derechos, a los fines específicos de los artículos treinta y treinta y uno del Fuero de los Españoles, se sujetará, en cuanto a su declaración, al mismo procedimiento previsto en el artículo anterior.

La concesión del título de Empresa de interés nacional llevará aneja, sin más, la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios respecto a las obras y servicios que requiera el cumplimiento de sus fines.



## 2.2 DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN DE BIENES O DE ADQUISICIÓN DE DERECHOS



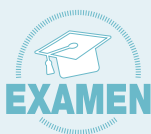
**Declarada la utilidad pública o el interés social**, la Administración resolverá sobre la necesidad concreta de ocupar los bienes o adquirir los derechos que sean estrictamente indispensables para el fin de la expropiación. Mediante acuerdo del Consejo de Ministros podrán incluirse también entre los bienes de necesaria ocupación los que sean indispensables para previsibles ampliaciones de la obra o finalidad de que se trate.

Cuando se trate de expropiar bienes de la Iglesia, se observará el régimen establecido al efecto en el Concordato vigente, ajustándose en lo demás a lo preceptuado en esta ley.

### Relación de bienes

A los efectos de la necesidad de ocupación de bienes o de adquisición de derechos, el beneficiario de la expropiación estará obligado a formular una relación concreta e individualizada, en la que se describan, en todos los aspectos, material y jurídico, los bienes o derechos que considere de necesaria expropiación.

Cuando el proyecto de obras y servicios comprenda la descripción material detallada a que se refiere el párrafo anterior, la necesidad de ocupación se entenderá implícita en la aprobación del proyecto, pero el beneficiario estará igualmente obligado a formular la mencionada relación a los solos efectos de la determinación de los interesados.



### Información pública

Recibida la relación de bienes, el Subdelegado del Gobierno abrirá información pública durante un plazo de quince días.

Cuando se trate de expropiaciones realizadas por el Estado, dicha relación habrá de publicarse en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de la provincia respectiva y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, si lo hubiere, comunicándose además a los Ayuntamientos en cuyo término radique la cosa a expropiar para que la fijen en el tablón de anuncios.

Cualquier persona podrá aportar por escrito los datos oportunos para rectificar posibles errores de la relación publicada u oponerse, por razones de fondo o forma, a la necesidad de la ocupación. En este caso, indicará los motivos por los que deba considerarse preferente la ocupación de otros bienes o la adquisición de otros derechos distintos y no comprendidos en la relación, como más conveniente al fin que se persigue.

En el caso previsto en el párrafo segundo del artículo diecisiete<sup>1</sup>, cualquier persona podrá formular alegaciones, a los solos efectos de subsanar posibles errores en la relación.

#### Acuerdo de necesidad



A la vista de las alegaciones formuladas por quienes comparezcan en la información pública, el Subdelegado del Gobierno, previas las comprobaciones que estime oportunas, resolverá, en el **PLAZO MÁXIMO DE VEINTE DÍAS, SOBRE LA NECESIDAD DE LA OCUPACIÓN**, describiendo en la resolución detalladamente los bienes y derechos a que afecta la expropiación, y designando nominalmente a los interesados con los que hayan de entenderse los sucesivos trámites. Sólo tendrán la condición de interesados a estos efectos las personas definidas en los artículos tercero y cuarto.

#### **El acuerdo de necesidad de ocupación inicia el expediente expropiatorio.**

Dicho acuerdo se publicará en igual forma que la prevista para el acto por el que se ordene la apertura de la información pública.

Además habrá de notificarse individualmente a cuantas personas aparezcan como interesadas en el procedimiento expropiatorio, si bien en la exclusiva parte que pueda afectarlas.

Contra el acuerdo de necesidad de ocupación se dará recurso de alzada ante el Ministerio correspondiente, que podrán interponer los interesados en el procedimiento expropiatorio, así como las personas que hubieran comparecido en la información pública.

1 Cuando el proyecto de obras y servicios comprenda la descripción material detallada a que se refiere el párrafo anterior, la necesidad de ocupación se entenderá implícita en la aprobación del proyecto, pero el beneficiario estará igualmente obligado a formular la mencionada relación a los solos efectos de la determinación de los interesados.

El plazo para la interposición del recurso será de diez días, a contar desde la notificación personal o desde la publicación en los «Boletines Oficiales», según los casos.

**El recurso habrá de resolverse en el plazo de veinte días.** La interposición del recurso de alzada surtirá efectos suspensivos hasta tanto se dicte la resolución expresa.



La ley señala que *“Contra la orden ministerial resolutoria del recurso no cabrá reclamar en la vía contencioso-administrativa”*. Sin embargo, la jurisdicción contencioso-administrativa desde la Constitución del 1978, ha declarado derogada la limitación al recurso contencioso-administrativo frente a la declaración de necesidad de ocupación porque entiende que la aprobación de la Constitución Española, junto con el derecho a la tutela judicial efectiva, hace que no sea aplicable dicha limitación.

## 2.3 DETERMINACIÓN DEL JUSTO PRECIO

La Administración y el particular a quien se refiera la expropiación podrán convenir la adquisición de los bienes o derechos que son objeto de aquélla libremente y por mutuo acuerdo, en cuyo caso, una vez convenidos los términos de la adquisición amistosa, se dará por concluido el expediente iniciado. En caso de que en el plazo de quince días no se llegara a tal acuerdo se seguirá el procedimiento que se establece a continuación, sin perjuicio de que en cualquier estado posterior de su tramitación puedan ambas parte llegar a dicho mutuo acuerdo.

**Una vez firme el acuerdo por el que se declara la necesidad de ocupación de bienes o adquisición de derechos expropiables, se procederá a determinar su justo precio.**

La fijación del justo precio se tramitará como pieza separada, encabezada por la exacta descripción del bien concreto que haya de expropiarse.

A tal fin se abrirá un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiables. El expediente será único en los casos en que el objeto de la expropiación pertenezca en comunidad a varias personas, o cuando varios bienes constituyan una unidad económica.

Se entenderá que existe unidad económica

- Si se trata de fincas rústicas o urbanas, cuando se hallen inscritas o fueren susceptibles de inscripción bajo un mismo número, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.
- En el supuesto de cosas muebles, cuando exista una unidad de hecho o de derecho.

Si el objeto de la expropiación forzosa estuviere constituido por valores mobiliarios, se formarán tantas piezas separadas como clases de títulos hubiesen de expropiarse, atendiendo a las características que puedan influir en su valoración.

### Hoja de aprecio



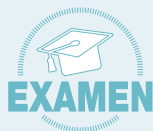
En cada uno de los expedientes así formados la Administración requerirá a los propietarios para que en el **PLAZO DE VEINTE DÍAS**, a contar desde el siguiente al de la notificación, presenten hoja de aprecio, en la que se concrete el valor en que estimen el objeto que se expropia, pudiendo aducir cuantas alegaciones estimen pertinentes.

La valoración habrá de ser forzosamente motivada y podrá estar avalada por la firma de un perito, cuyos honorarios habrán de acomodarse a las tarifas que apruebe la Administración, siendo siempre estos gastos de cuenta de los propietarios.

- La Administración expropiante habrá de aceptar o rechazar la valoración de los propietarios en igual plazo de veinte días. En el primer caso se entenderá determinado definitivamente el justo precio, y la Administración procederá al pago del mismo, como requisito previo a la ocupación o disposición.
- En el segundo supuesto, la Administración extenderá hoja de aprecio fundada del valor del objeto de la expropiación, que se notificará al propietario, el cual, **dentro de los diez días siguientes**, podrá aceptarla lisa y llanamente o bien rechazarla, y en este segundo caso tendrá derecho a hacer las alegaciones que estime pertinentes, empleando los métodos valorativos que juzgue más adecuados para justificar su propia valoración a los efectos del artículo cuarenta y tres, y asimismo a aportar las pruebas que considere oportunas en justificación de dichas alegaciones.

Si el propietario rechazara el precio fundado ofrecido por la Administración, **se pasará el expediente de justiprecio al Jurado provincial de expropiación**.

### Jurado provincial de expropiación forzosa



El **Jurado provincial de expropiación**, que se constituirá en **cada capital de provincia**, estará formado por un Presidente, que lo será el Magistrado que designe el Presidente de la audiencia correspondiente, y los siguientes cuatro vocales:

- a) Un Abogado del Estado de la respectiva Delegación Hacienda.
- b) Dos funcionarios técnicos designados por la Delegación de Hacienda de la provincia, que serán nombrados según la naturaleza de los bienes a expropiar.
- c) Por un representante de la Cámara Agraria Provincial, cuando la expropiación se refiera a propiedad rústica y en los demás casos, por un representante de la Cámara de la Propiedad Urbana; Cámara de Comercio, Industria y Navegación, Colegio profesional u Organización empresarial, según la índole de los bienes o derechos objeto de la expropiación.
- d) Un Notario de libre designación por el Decano del Colegio Notarial correspondiente.
- e) El Interventor territorial de la provincia o persona que legalmente le sustituya.

Se constituirán Jurados de expropiación en las ciudades de Ceuta y Melilla, de composición análoga a la expresada en los párrafos anteriores, y presididos por el Juez de Primera Instancia de cada una de dichas plazas.

Para que los Jurados de expropiación puedan válidamente constituirse y adoptar acuerdos será precisa, en primera convocatoria, la asistencia de todos sus miembros, y en segunda, la del Presidente y dos Vocales, uno de los cuales será el mencionado en el apartado a) o en el b) del artículo anterior, y el otro el del apartado c) o el d) de dicho artículo.

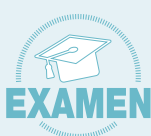
Los Jurados decidirán por mayoría de votos sobre los asuntos objeto de su competencia.

En el Reglamento que se dicte en ejecución de esta ley se regulará todo lo relativo al régimen de incompatibilidades, excusas, asistencias, dietas, que habrán de ser a cargo del expropiante, sanciones y sustituciones de los miembros de los Jurados de expropiación.

Las funciones administrativas y subalternas de los Jurados que se crean por esta Ley estarán a cargo del personal adscrito a los Gobiernos civiles, en los que se organizarán los servicios necesarios, actuando de Secretario de aquél un funcionario del Cuerpo Técnico-administrativo designado por el Subdelegado del Gobierno.

El Jurado de Expropiación, a la vista de las hojas de aprecio formuladas por los propietarios y por la Administración, decidirá ejecutoriamente sobre el justo precio que corresponda a los bienes o derechos objeto de la expropiación.

La **resolución del Jurado de expropiación habrá de ser necesariamente motivada**, razonándose los criterios de valoración seguidos por el mismo en relación con lo dispuesto en esta Ley.



Esta resolución, que se notificará a la Administración y al propietario, **pone fin a la vía administrativa y contra la misma procederá tan sólo el recurso contencioso-administrativo.**

La **fecha del acuerdo constituirá el término inicial para la caducidad de la retasación.**

### Tasaciones

Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro.

Las mejoras realizadas con posterioridad a la incoación del expediente de expropiación no serán objeto de indemnización, a no ser que se demuestre que eran indispensables para la conservación de los bienes. Las anteriores son indemnizables, salvo cuando se hubieran realizado de mala fe.

Las tasaciones del propietario, la Administración expropiante y el Jurado Provincial de Expropiación habrán de ajustarse en todo caso, salvo lo previsto en el artículo cuarenta y tres de esta Ley, a las normas de valoración que se establecen en los artículos siguientes.

Las obligaciones, acciones, cuotas y demás modalidades de participación en el capital o en los beneficios de empresas mercantiles se estimarán en la media aritmética que resulte de aplicar los siguientes criterios valorativos:

- 1) La cotización media en el año anterior a la fecha de apertura del expediente.
- 2) La capitalización al tipo de interés legal del beneficio promedio de la Empresa en los tres ejercicios sociales anteriores.
- 3) El valor teórico de los títulos objeto de expropiación. Se entenderá por valor teórico la diferencia entre activo real y pasivo exigible en el último balance aprobado.

La determinación del justo precio de las concesiones administrativas cuya legislación especial no contenga normas de valoración en casos de expropiación o de rescate, se ajustará a las reglas siguientes:

- Primera. Cuando se trate de concesiones perpetuas de bienes de dominio público que tengan establecido un canon concesional, se evaluará la concesión a tenor del artículo treinta y nueve, descontándose de la cantidad que resulte el importe capitalizado al interés legal del canon concesional.
- Segunda. Cuando se trate de concesiones de servicios público o de concesiones mineras otorgadas en fecha anterior a tres años, el precio se establecerá por el importe capitalizado al interés legal de los rendimientos líquidos de la concesión en los tres últimos años, teniendo en cuenta, en su caso, el plazo de reversión. Sin embargo, en ningún caso el precio podrá ser inferior al valor material de las instalaciones de que disponga la concesión y que estén afectas a la misma, teniendo en cuenta, en el caso de concesiones temporales, el valor de amortización de estas instalaciones, considerando el plazo que resta para la reversión.
- Tercera. En las concesiones a que se refiere el número anterior, que llevasen menos de tres años establecidas o que no estuviesen en funcionamiento por estar todavía dentro del plazo de instalación, la determinación del precio se ajustará a las normas del artículo cuarenta y tres.

Las normas del párrafo anterior serán de aplicación para la expropiación de concesiones de minas de minerales especiales de interés militar y de minerales radiactivos, salvo en lo relativo, en cuanto a estos últimos, a las indemnizaciones y premios por descubrimiento establecidos en la legislación especial.

La determinación del justo precio de los derechos reales sobre bienes inmuebles se practicará con arreglo a las normas de valoración señaladas por la vigente legislación del impuesto sobre derechos reales.

No obstante lo dispuesto en los anteriormente, tanto el propietario como la Administración podrán llevar a cabo la tasación aplicando los criterios estimativos que juzguen más adecuados, si la evaluación practicada por las normas que en aquellos artículos se fijan no resultare, a su juicio, conforme con el valor real de los bienes y derechos objeto de la expropiación, por ser éste superior o inferior a

aquélla. El Jurado provincial de expropiación también podrá hacer aplicación de este artículo cuando considere que el precio obtenido con sujeción a las reglas de los anteriores resulte notoriamente inferior o superior al valor real de los bienes, haciendo uso de los criterios estimativos que juzgue más adecuados.

El régimen estimativo a que se refiere el párrafo anterior:

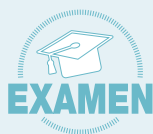
- a) No será en ningún caso de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la ley que regule la valoración del suelo.
- b) Solo será de aplicación a las expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por leyes especiales.

En los supuestos previstos en el párrafo primero de este artículo comenzarán, desde luego, por evaluar los bienes o derechos expropiados con arreglo a las normas de valoración que se señalan en esta Ley, pero al mismo tiempo podrá proponer el propietario o la Administración, y decidir en definitiva el Jurado, las rectificaciones que, a su juicio, deban ser introducidas, en alza o en baja, en el justiprecio, fundamentado, con el mayor rigor y detalle, las modificaciones propuestas.

En los casos de expropiación de fincas arrendadas, la Administración o entidad expropiante hará efectiva al arrendatario, previa fijación por el Jurado de Expropiación, la indemnización que corresponda, aplicándose para determinar su cuantía las normas de la legislación de Arrendamientos.

Cuando en el momento de la ocupación existan cosechas pendientes o se hubieran efectuado labores de barbechera, se indemnizará de las mismas a quien corresponda.

### Expropiación parcial



Cuando la expropiación implique sólo la necesidad de ocupación de una parte de finca rústica o urbana, **de tal modo que a consecuencia de aquélla resulte antieconómica para el propietario la conservación de la parte de finca no expropiada, podrá éste solicitar de la Administración que dicha expropiación comprenda la totalidad de la finca, debiendo decidirse sobre ello en el plazo de diez días.** Dicha resolución es susceptible del recurso de alzada, y no se dará el recurso contencioso-administrativo.



En estos casos cuando la Administración rechace la expropiación total, se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca.

### Premio de afección



**En todos los casos de expropiación** se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, **un cinco por ciento como premio de afección.**

## 2.4 PAGO Y TOMA DE POSESIÓN

**Una vez determinado el justo precio, se procederá al pago de la cantidad que resultare en el PLAZO MÁXIMO DE SEIS MESES.**

El pago se verificará mediante talón nominativo al expropiado o por transferencia bancaria, en el caso en que el expropiado haya manifestado su deseo de recibir el precio precisamente por este medio.

El pago del precio estará exento de toda clase de gastos, de impuestos y gravámenes o arbitrios del Estado, Provincia o Municipio, incluso el de pagos del Estado.

Cuando el propietario rehusare recibir el precio o cuando existiere cualquier litigio o cuestión entre el interesado y la Administración, se consignará el justiprecio por la cantidad que sea objeto de discordia en la Caja General de Depósitos, a disposición de la autoridad o Tribunal competente.

El expropiado tendrá derecho a que se le entregue, aunque exista litigio o recurso pendiente, la indemnización hasta el límite en que exista conformidad entre aquél y la Administración, quedando en todo caso subordinada dicha entrega provisional al resultado del litigio.

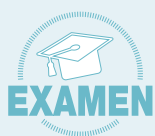
Hecho efectivo el justo precio, o consignado en la forma prevista en el artículo anterior, podrá ocuparse la finca por vía administrativa o hacer ejercicio del derecho expropiado, siempre que no se hubiera hecho ya en virtud del procedimiento excepcional regulado en el artículo siguiente.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 91.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y 8.5 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, únicamente

tendrán la consideración de lugares cuyo acceso depende del consentimiento del titular, en relación con la ocupación de los bienes inmuebles expropiados, además del domicilio de las personas físicas y jurídicas en los términos del artículo 18.2 de la Constitución Española, los locales cerrados sin acceso al público.

Respecto de los demás inmuebles o partes de los mismos en los que no concurren las condiciones expresadas en el párrafo anterior, la Administración expropiante podrá entrar y tomar posesión directamente de ellos, una vez cumplidas las formalidades establecidas en esta Ley, recabando del Delegado del Gobierno, si fuera preciso, el auxilio de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado para proceder a su ocupación.

## 2.5 INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PÚBLICOS

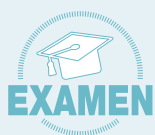


**El acta de ocupación que se extenderá a continuación del pago, acompañada de los justificantes del mismo, será título bastante para que en el Registro de la Propiedad y en los demás Registros públicos se inscriba o tome razón de la transmisión de dominio y se verifique, en su caso, la cancelación de las cargas, gravámenes y derechos reales de toda clase a que estuviere afectada la cosa expropiada**

El acta de ocupación, acompañada del justificante de la consignación del precio o del correspondiente resguardo de depósito, surtirá iguales efectos.

Los expresados documentos serán también títulos de inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

## 2.6 REVERSIÓN (ARTÍCULO 55 LEF)



**En el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, el primitivo dueño o sus causahabientes podrán recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, mediante el abono a quien fuera su titular de la indemnización que se determina en el artículo siguiente.**

No habrá derecho de reversión, sin embargo, en los casos siguientes:

- a) Cuando simultáneamente a la desafectación del fin que justificó la expropiación se acuerde justificadamente una nueva afectación a otro fin que haya sido declarado de utilidad pública o interés social. En este supuesto la Administración dará publicidad a la sustitución, pudiendo el primitivo dueño o sus causahabientes alegar cuanto estimen oportuno en defensa de su derecho a la reversión, si consideran que no concurren los requisitos exigidos por la ley, así como solicitar la actualización del justiprecio si no se hubiera ejecutado la obra o establecido el servicio inicialmente previstos.
- b) Cuando la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad pública o interés social se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio.

Cuando de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo proceda la reversión, el plazo para que el dueño primitivo o sus causahabientes puedan solicitarla será el **DE TRES MESES**, a contar desde la fecha en que la Administración hubiera notificado el exceso de expropiación, la desafectación del bien o derecho expropiados o su propósito de no ejecutar la obra o de no implantar el servicio.



**En defecto de esta notificación**, el derecho de reversión podrá ejercitarse por el expropiado y sus causahabientes en los casos y con las condiciones siguientes:

- a) Cuando se hubiera producido un exceso de expropiación o la desafectación del bien o derecho expropiados y no hubieran transcurrido **VEINTE AÑOS** desde la toma de posesión de aquéllos.
- b) Cuando hubieran transcurrido **CINCO AÑOS** desde la toma de posesión del bien o derecho expropiados sin iniciarse la ejecución de la obra o la implantación del servicio.
- c) Cuando la ejecución de la obra o las actuaciones para el establecimiento del servicio estuvieran suspendidas más de **DOS AÑOS** por causas imputables a la Administración o al beneficiario de la expropiación sin que se produjera por parte de éstos ningún acto expreso para su reanudación.

La competencia para resolver sobre la reversión corresponderá a la Administración en cuya titularidad se halle el bien o derecho en el momento en que se solicite aquella o a la que se encuentre vinculado el beneficiario de la expropiación, en su caso, titular de los mismos.

En las inscripciones en el Registro de la Propiedad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y en el siguiente, sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria.

Es presupuesto del ejercicio del derecho de reversión la restitución de la indemnización expropiatoria percibida por el expropiado, actualizada conforme a la evolución del índice de precios al consumo en el período comprendido entre la fecha de iniciación del expediente de justiprecio y la de ejercicio del derecho de reversión. La determinación de este importe se efectuará por la Administración en el mismo acuerdo que reconozca el derecho de reversión.

Por excepción, si el bien o derecho expropiado hubiera experimentado cambios en su calificación jurídica que condicionaran su valor o hubieran incorporado mejoras aprovechables por el titular de aquel derecho o sufrido menoscabo de valor, se procederá a una nueva valoración del mismo, referida a la fecha de ejercicio del derecho, fijada con arreglo a las normas contenidas en el capítulo III del Título II de esta Ley.

**La toma de posesión del bien o derecho revertido no podrá tener lugar sin el previo pago o consignación del importe resultante conforme a los apartados anteriores.** Dicho pago o consignación deberá tener lugar en el plazo máximo de tres meses desde su determinación en vía administrativa, bajo pena de caducidad del derecho de reversión y sin perjuicio de la interposición de recurso contencioso-administrativo. En este último caso, las diferencias que pudieran resultar de la sentencia que se dicte deberán, asimismo, satisfacerse o reembolsarse, según proceda, incrementadas con los intereses devengados al tipo de interés legal desde la fecha del primer pago en el plazo de tres meses desde la notificación de la sentencia bajo pena de caducidad del derecho de reversión en el primer supuesto.

## 2.7 RESPONSABILIDAD POR DEMORA: INDEMNIZACIÓN



Cuando hayan transcurrido **seis meses** desde la iniciación legal del expediente expropiatorio **sin haberse determinado** por resolución definitiva **el justo precio** de las cosas o derechos, la Administración expropiante culpable de la demora estará obligada a abonar al expropiado una indemnización que consistirá en el interés legal del justo precio hasta el momento en que se haya determinado, que se liquidará con efectos retroactivos, una vez que el justiprecio haya sido efectuado.

La **cantidad que se fije definitivamente como justo** precio devengará el interés legal correspondiente a favor del expropiado, hasta que se proceda a su pago y desde el momento en que hayan transcurrido los seis meses a que se refiere el artículo cuarenta y ocho<sup>2</sup>.

## 2.8 RETASACIÓN (ARTÍCULO 58 LEF)



Si transcurrieran **CUATRO AÑOS** sin que el pago de la cantidad fijada como justo precio se haga efectivo o se consigne, habrá de procederse a evaluar de nuevo las cosas o derechos objeto de expropiación, con arreglo a los preceptos contenidos en el Capítulo III del presente Título.

Una vez efectuado el pago o realizada la consignación, aunque haya transcurrido el plazo de cuatro años, no procederá el derecho a la retasación.

- 2 Una vez determinado el justo precio, se procederá al pago de la cantidad que resultare en el plazo máximo de seis meses. El pago se verificará mediante talón nominativo al expropiado o por transferencia bancaria, en el caso en que el expropiado haya manifestado su deseo de recibir el precio precisamente por este medio.

### 3. PROCEDIMIENTO DE URGENCIA (ARTÍCULO 52 LEF)



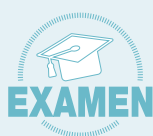
**Excepcionalmente y mediante acuerdo del Consejo de Ministros, podrá declararse urgente la ocupación de los bienes afectados por la expropiación a que dé lugar la realización de una obra o finalidad determinada.** En el expediente que se eleve al Consejo de Ministros deberá figurar, necesariamente, la oportuna retención de crédito, con cargo al ejercicio en que se prevea la conclusión del expediente expropiatorio y la realización efectiva del pago, por el importe a que ascendería el justiprecio calculado en virtud de las reglas previstas para su determinación en esta Ley. Esta declaración podrá hacerse en cualquier momento e implicará las siguientes consecuencias:

- Se entenderá cumplido el trámite de declaración de necesidad de la ocupación de los bienes que hayan de ser expropiados, según el proyecto y replanteo aprobados y los reformados posteriormente, y dará derecho a su ocupación inmediata.
- Se **notificará a los interesados afectados el día y hora en que ha de levantarse el acta previa a la ocupación.** Esta notificación se llevará a efecto con una antelación mínima de ocho días y mediante cédula. Caso de que no conste o no se conozca el domicilio del interesado o interesados, se entregará la cédula al inquilino, colono y ocupante del bien de que se trate, sin perjuicio de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo quinto de esta Ley. Con la misma anticipación se publicarán edictos en los tablones oficiales y, en resumen, en el Boletín Oficial del Estado y en el de la Provincia, en un periódico de la localidad y en dos diarios de la capital de la provincia, si los hubiere.
- En **el día y hora anunciados se constituirán en la finca que se trate de ocupar**, el representante de la Administración, acompañado de un perito y del Alcalde o Concejál en que delegue, y reunidos con los propietarios y demás interesados que concurran, levantarán un acta, en la que describirán el bien o derecho expropiable y se harán constar todas las manifestaciones y datos que aporten unos y otros y que sean útiles para determinar los derechos afectados, sus titulares, el valor de aquéllos y los perjuicios determinantes de la rápida ocupación. Tratándose de terrenos cultivados se hará constar el estado y extensión de la cosechas, los nombres de los cultivadores y el precio del arrendamiento o pactos de aparcería en su caso. Si son fincas urbanas se reseñará el nombre de los arrendatarios, el precio de alquiler y, en su caso, la industria que ejerzan. Los interesados pueden hacerse acompañar de sus peritos y un Notario.

- A la **vista del acta previa a la ocupación y de los documentos que obren o se aporten el expediente**, y dentro del plazo que se fije al efecto, la Administración formulará las **hojas de depósito previo** a la ocupación. El depósito equivaldrá a la capitalización, al interés legal del líquido imponible, declarado con dos años de antelación, aumentado en un veinte por ciento en el caso de propiedades amillaradas. En la riqueza catastrada el importe del depósito habrá de ser equivalente a la cantidad obtenida capitalizando al interés legal o líquido imponible o la renta líquida, según se trate de fincas urbanas o rústicas, respectivamente. En los casos de que la finca en cuestión no se expropie más que parcialmente, se prorrateará el valor señalado por esta misma Regla. Si el bien no tuviera asignada riqueza imponible, servirá de módulo la fijada a los bienes análogos del mismo término municipal. La cantidad así fijada, que devengará a favor del titular expropiado el interés legal, será consignada en la Caja de Depósitos. Al efectuar el pago del justiprecio se hará la liquidación definitiva de intereses.
- **La Administración fijará igualmente las cifras de indemnización por el importe de los perjuicios** derivados de la rapidez de la ocupación, tales como mudanzas, cosechas pendiente y otras igualmente justificadas, contra cuya determinación no cabrá recurso alguno, si bien, caso de disconformidad del expropiado, el Jurado Provincial reconsiderará la cuestión en el momento de la determinación del justiprecio.
- **Efectuado el depósito y abonada o consignada**, en su caso, la previa indemnización por perjuicios, **la Administración procederá a la inmediata ocupación** del bien de que se trate, teniendo en cuenta lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 51 de esta Ley, lo que deberá hacer en el plazo máximo de quince días, sin que sea admisible al poseedor entablar interdictos de retener y recobrar.
- **Efectuada la ocupación** de las fincas se **tramitará el expediente de expropiación en sus fases de justiprecio y pago** según la regulación general establecida en los artículos anteriores, debiendo darse preferencia a estos expediente para su rápida resolución.
- **En todo caso, sobre el justiprecio acordado definitivamente para los bienes objeto de este artículo**, se girará la indemnización establecida en el artículo cincuenta y seis de esta Ley (por demora) con la especialidad de que será fecha inicial para el cómputo correspondiente la siguiente a aquella en que se hubiera producido la ocupación de que se trata.

•

## 4. PROCEDIMIENTOS ESPECIALES



- Expropiación por zonas o grupos de bienes.
- Expropiación de bienes de valor artístico, histórico y arqueológico.
- Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- Expropiación por traslado de poblaciones.
- Expropiación por razón de urbanismo.
- Expropiación por razones de seguridad o Defensa Nacional.
- Expropiación de propiedad industrial.
- Expropiación por realización de obras públicas o colonización.



## 5. GARANTÍAS JURISDICCIONALES

Nadie podrá ser expropiado, sino por causas de utilidad pública o interés social, previa la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las Leyes.

### 5.1 INTERDICTOS DE RETENER Y RECOBRAR

Siempre que sin haberse cumplido los requisitos sustanciales de declaración de utilidad pública o interés social, necesidad de ocupación y previo pago o depósito, según proceda, en los términos establecidos en esta Ley, la Administración ocupare o intentase ocupar la cosa objeto de la expropiación, el interesado podrá utilizar, aparte de los demás medios legales procedentes, los interdictos de retener y recobrar, para que los Jueces le amparen y, en su caso, le reintegren en su posesión amenazada o perdida.

Indicar que estos procedimientos interdictales (según terminología clásica) se denominan actualmente procedimientos de tutela sumaria de la posesión.

Asimismo recordar que la actual Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000 de 7 de enero), ha suprimido los interdictos como un procedimiento especial, al haber sido subsumidos en el ámbito del juicio verbal si bien se mantiene la carencia de efectos de cosa juzgada de la sentencia que recaiga. El **artículo 250.1.4º LEC** dispone:

*“Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:*

*4º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.”*

## 5.2 RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

Contra la resolución administrativa que ponga fin al expediente de expropiación o a cualquiera de las piezas separadas, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, con excepción del caso previsto en el número tercero del artículo veintidós<sup>3</sup>.

Asimismo ambas partes podrán interponer recurso contencioso-administrativo contra los acuerdos que sobre el justo precio se adopten. En este caso el recurso deberá fundarse en lesión cuando la cantidad fijada como justo precio sea inferior o superior en más de una sexta parte al que en tal concepto se haya alegado por el recurrente o en trámite oportuno.

En todo caso, el recurso podrá fundarse en vicio sustancial de forma o en la violación u omisión de los preceptos establecidos en la presente Ley.

Se considerarán de turno preferente los recursos comprendidos en este artículo.

## 5.3 VÍA DE HECHO

El **artículo 53.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa** señala que estamos ante una vía de hecho administrativa cuando la Administración actúa sin competencia orgánica o prescindiendo del procedimiento preestablecido en la normativa. Cuando esto sucede, la LJCA dispone en su artículo 46.3 el procedimiento a seguir para el restablecimiento de la situación, el cual consistirá en la interposición de un recurso contencioso-administrativo en el plazo de diez días desde que hayan transcurrido otros diez, desde el requerimiento o solicitud de cesación por parte del interesado a la Administración Pública.

Si no hubiere requerimiento, el plazo es de 20 días desde aquel en que se inició la actuación administrativa en vía de hecho.

La vía de hecho administrativa se da frecuentemente en los procedimientos de expropiación, en los que la Administración Pública toma más superficie de la afectada a la utilidad pública, o inicia la ocupación sin haber tramitado previamente el correspondiente procedimiento o expediente expropiatorio.

---

3 A pesar de que la legislación de expropiación forzosa inicialmente establecía que únicamente era plausible el recurso de alzada especial, descartando la vía jurisdiccional, la jurisdicción contencioso-administrativa desde la Constitución del 1978, ha declarado derogada la limitación al recurso contencioso-administrativo frente a la declaración de necesidad de ocupación porque entiende que la aprobación de la Carta Magna, junto con el derecho a la tutela judicial efectiva, hace que no sea aplicable dicha limitación.

## Esquema general de expropiación





© Reservados todos los derechos de esta edición para POWEREDUCATION S.L., 2025.

Queda rigurosamente prohibida cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación total o parcial de esta obra sin el permiso escrito de los titulares de los derechos de explotación.