



DILIGENCIA DE ACUERDO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2 h) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, que incluye dentro de la función de fe pública de la Secretaría anotar en los expedientes, bajo firma, los acuerdos que recaigan así como notificar dichas resoluciones y acuerdos en la forma establecida en la normativa aplicable, se hace constar la adopción del siguiente acuerdo aprobado por Junta de Gobierno Local celebrada el día 18 de diciembre de 2025.

Aprobación inicial del Proyecto de Expropiación, por el procedimiento de tasación conjunta, de los bienes y derechos de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-UN-35.12 "El Carmen" del PGOU de Burgos, así como la relación individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación incluida en el mismo.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

PRIMERO. – Con fechas 3 de julio de 2025 y 7 de julio de 2025 la entidad JESUS SERNA ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP presentó en el Registro General del Ayuntamiento de Burgos *"Proyecto de Expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que han incumplido su obligación de integrarse en la Junta de Compensación de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-UN-35.12 "El Carmen" del PGOU de Burgos"*, por encargo de la Asamblea General de la Junta de Compensación de dicha Unidad acordado en sesión celebrada el día 23 de mayo de 2025.

El ámbito afectado por el Proyecto de Expropiación viene determinado por la parcela señalada con el número 13 de la calle "El Carmen" de Burgos (parcela con referencia catastral 2375007VM4827S) sobre la que existe construido un edificio en régimen de Propiedad Horizontal. En el Proyecto figura la Junta de Compensación de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-UN-35.12 "El Carmen" del PGOU de Burgos, como beneficiaria de la expropiación que se presenta por el procedimiento de tasación conjunta.

SEGUNDO. – Con fecha 5 de agosto de 2025 la Técnico de Administración General emitió informe señalando los aspectos de la documentación que debían completarse y/o subsanarse.

TERCERO. – Con fechas 10 de octubre y 11 de noviembre de 2025 se presentó nueva documentación relativa al Proyecto de Expropiación informándose, respectivamente, en fechas 23 de octubre de 2025 y 27 de noviembre de 2025.

CUARTO. – Con fecha 1 de diciembre de 2025 tuvo entrada con nº de Registro 2025096681 Proyecto de expropiación completando la documentación en atención a lo señalado en el último informe de 27 de noviembre de 2025.

QUINTO. – Con fecha 11 de diciembre de 2025 la Técnico de Administración General emitió informe concluyendo procedente la aprobación inicial del Proyecto de Expropiación por el procedimiento de tasación conjunta, de los bienes y derechos de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-UN-35.12 "El Carmen" del PGOU de Burgos, presentado por dicha entidad beneficiaria de la expropiación en fecha 1 de



diciembre de 2025, así como la relación individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación incluida en el mismo.

En base a los anteriores antecedentes cabe hacer las siguientes,

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. – Al objeto de informar el presente expediente resultan de aplicación, fundamentalmente, las siguientes disposiciones normativas:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto de 26 abril de 1957 que aprueba el Reglamento de Expropiación Forzosa.
- 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.

SEGUNDA. – De la expropiación urbanística:

En relación con las expropiaciones por razón de urbanismo, el artículo 42.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que:

"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 (LA LEY 43/1954)."

En el presente caso, se presenta Proyecto de Expropiación por el procedimiento de tasación conjunta en relación con los bienes y derechos de los propietarios de las viviendas del edificio sito en la parcela con referencia catastral 2375007VM4827S, incluida en la Unidad de Normalización y Urbanización AA-UN-35.12 "El Carmen" del PGOU de Burgos, que han incumplido su obligación de integrarse en la Junta de Compensación constituida en este ámbito mediante Escritura Pública ante el Notario de Burgos, D. Julián Martínez Pantoja, con fecha de 18 de octubre de 2024 y número de protocolo 3.447.

Se trata, por tanto, de un supuesto que habilita la expropiación contemplado en el artículo 223.1 c) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

"1. Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, con alguna de las siguientes finalidades:

- a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
- b) Ampliar los patrimonios públicos de suelo.
- c) Sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.



2. Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en este Reglamento.

Por su parte, el artículo 224.1 del citado Reglamento establece los siguientes requisitos de la ejecución de las actuaciones aisladas de expropiación:

“a) Que su ámbito se delimite por un instrumento de planeamiento urbanístico, o en su defecto por un Proyecto de Expropiación aprobado conforme al procedimiento del artículo 220, que se completará con las publicaciones previstas en la legislación sobre expropiación forzosa.

b) Que el instrumento citado en la letra anterior incluya la relación de propietarios y demás titulares afectados por la expropiación y la descripción de los bienes y derechos a expropiar.

c) Que durante la tramitación del instrumento citado en la letra a) sean notificadas a los propietarios y demás titulares las correspondientes hojas de aprecio.”

A respecto de lo anterior, el Proyecto de Expropiación presentado para su desarrollo por el procedimiento de tasación conjunta, delimita el ámbito de la expropiación, incluye la relación de propietarios y demás titulares afectados por aquella, la descripción de los bienes y derechos a expropiar, y las hojas de aprecio individualizadas, considerándose que el mismo reúne los requisitos exigidos por el citado precepto para su aprobación conforme al procedimiento del artículo 220.

TERCERA. - Del procedimiento de aprobación:

El artículo 220 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (aplicable por la remisión efectuada por el artículo 224.1) se remite, a su vez, para la aprobación de los Proyectos de Normalización, al procedimiento establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 251.

El apartado 3 del artículo 251 dispone lo que a continuación se transcribe:

“3. Los Proyectos de Actuación pueden aprobarse y modificarse de forma independiente mediante el siguiente procedimiento, completado con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente:

a) Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, comprobado que el Proyecto reúne los requisitos exigidos, acordar su aprobación inicial tal como fue presentado o con las modificaciones que procedan, y la apertura de un periodo de información pública de un mes. Este acuerdo debe publicarse en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

b) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto antes de tres meses desde su presentación con su documentación completa, transcurridos los cuales puede promoverse la



información pública y la notificación a los propietarios por iniciativa privada conforme a los artículos 433 y 434.

c) El acuerdo de aprobación inicial del Proyecto puede suspender el otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288, en el ámbito de la unidad de actuación, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, o en su caso del Proyecto de Reparcelación.

d) Concluida la información pública, corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local la aprobación definitiva del Proyecto, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y notificarse a las personas citadas en la letra a) y a quienes hayan presentado alegaciones.

e) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto antes de seis meses desde su aprobación inicial, transcurridos los cuales se entiende aprobado definitivamente por silencio, siempre que se hubiera realizado la información pública. En tal caso los promotores pueden realizar la publicación y las notificaciones citadas en el apartado anterior.

f) No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal. Las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.”.

Lo anterior se ha de poner en relación con lo dispuesto en el artículo 225 para el procedimiento de expropiación por tasación conjunta:

“1.- Mediante el procedimiento de tasación conjunta se fijan de manera razonada los precios de los terrenos afectados por la actuación, según su clasificación y calificación urbanística, estableciendo las hojas de justiprecio individualizado para cada finca, en las que se contendrán el valor del suelo y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que sustente, y las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2.- Una vez notificada la aprobación del instrumento que legitime la expropiación conforme al artículo anterior, si los afectados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración contenida en su hoja de aprecio, la Administración expropiante debe trasladar el expediente a la Comisión Territorial de Valoración para que fije el justiprecio. En otro caso, el silencio del interesado se considera como aceptación de la valoración fijada en la hoja de aprecio, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

3.- El justiprecio de los bienes y derechos a expropiar puede satisfacerse, de acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos o mediante la cesión de aprovechamiento que corresponda a la Administración expropiante, en ambos casos de valor equivalente.

4.- El pago o depósito de la valoración establecida en el instrumento que legitime la expropiación, o en su caso la aprobación del documento de adjudicación de terrenos de valor



equivalente a los propietarios expropiados, habilita a la Administración expropiante para ocupar las fincas previo levantamiento de las correspondientes actas, y produce los efectos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de que continúe la tramitación de los procedimientos para la determinación definitiva del justiprecio ante la Comisión Territorial de Valoración."

Asimismo, se ha de atender a lo dispuesto en el artículo 224.2 del Reglamento de Urbanismo al disponer que *"El acuerdo de aprobación definitiva del instrumento que cumpla lo dispuesto en el apartado anterior produce los efectos citados en el artículo 184, en cuanto no se deriven del planeamiento urbanístico previamente aprobado"*.

Y dicho 184 establece que:

"1.- La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez publicado el acuerdo en el «Boletín Oficial de Castilla y León» conforme al artículo 175, implica:

a) La declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos.

b) La necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

2.- Entre los bienes citados en el apartado anterior deben entenderse incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras previstas, como los que resulten necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente en general, así como para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial."

De acuerdo con referido procedimiento, comprobado que el Proyecto reúne los requisitos exigidos por el artículo 224 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, procede su aprobación inicial y la apertura de un periodo de información pública de un mes, debiéndose publicar el acuerdo en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

CUARTA. – La competencia para adoptar el acuerdo corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

A la vista de cuanto antecede, **se propone a la Junta de Gobierno Local que adopte el siguiente ACUERDO:**

PRIMERO. – **Aprobar inicialmente** el Proyecto de Expropiación, por el procedimiento de tasación conjunta, de los bienes y derechos de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-UN-35.12 "El Carmen" del PGOU de Burgos, presentado por dicha entidad beneficiaria de la expropiación en fecha 1 de diciembre de 2025, así como la relación individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación incluida en el mismo.



La aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación conllevará, conforme a la legislación transcrita, la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los bienes y derechos incluidos en la relación individualizada de los bienes y derechos.

SEGUNDO. – Abrir un periodo de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León, Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

De acuerdo con el artículo 7.e) de la ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, publicar en la página Web del Ayuntamiento la documentación que debe someterse a información pública.

TERCERO. – Notificar el acuerdo de aprobación inicial a quienes en el expediente aparecen como titulares de bienes o derechos afectados en el Registro de la Propiedad, junto con las hojas de aprecio para que, conforme a los artículos 251.3 y 4, por remisión de los artículos 220 y 224 del RUCYL, puedan formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, en particular en lo concerniente a la realidad o valoración de sus respectivos derechos, concediéndoles un plazo de un mes desde el día siguiente a que la notificación sea efectiva. Notificar también el acuerdo a la Junta de Compensación como beneficiaria de la expropiación.

CUARTO. – Solicitar del Registro de la Propiedad N.º 4 de Burgos la práctica de nota marginal de la iniciación del procedimiento de expropiación por tasación conjunta de las fincas afectadas, conforme al artículo 22 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.

QUINTO. – De conformidad con el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, antes de la aprobación definitiva **se deberá consignar** por la Junta de Compensación, beneficiaria de la expropiación, en este Ayuntamiento (Administración expropiante), la oportuna disponibilidad de crédito con cargo al ejercicio en que se prevea la conclusión del expediente expropiatorio y a la realización efectiva del pago, por el importe a que ascendería el justiprecio, sin perjuicio del que finalmente resulte.

SEXTO. – El Proyecto de Normalización de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-UN-35.12 "El Carmen" del PGOU de Burgos" está pendiente de su tramitación, y el mismo no podrá aprobarse definitivamente hasta que no se culmine con el Proyecto de Expropiación, con la ocupación de las parcelas, momento en que las mismas pasan a titularidad de la Junta de Compensación como beneficiaria, independientemente de la determinación final del justiprecio por la Comisión Territorial de Valoración de la Junta de Castilla y León, si no se hubiera llegado al acuerdo.

Aprobado por la Junta de Gobierno Local.



Documento firmado
electrónicamente por
JAVIER GALLO TERAN
Vicesecretario-TOASJGL
Secretaría Municipal
18/12/2025 11:00:38