



Área **ÁREA DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA,
GESTIÓN DEL TERRITORIO,
DESARROLLO Y EMPLEO**

Sección **PATRIMINIO**

Negociado **GESTIÓN PATRIMONIAL**

COVE: **3V3V035J114V67390XGE**

N/Refª Exp: 10H11200A
Doc: PAT14S02Y
GOLF COSTA ADEJE SA

Interesado:

Asunto: ANUNCIO BOE APROBACIÓN DEL
INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE
EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS
AFECTADOS POR EL "PROYECTO DE
VÍA DE CONEXIÓN ENTRE PLAYA
PARAÍSO Y COSTA ADEJE

Localización

Destinatario:

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

ANUNCIO

D. Manuel Luis Méndez Martín, Concejal del Área de Transición Ecológica, Gestión del Territorio, Desarrollo y Empleo del Ilustre Ayuntamiento de la Histórica Villa de Adeje (Santa Cruz de Tenerife).

Hace saber:

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de la Histórica Villa de Adeje, en la sesión ordinaria celebrada con fecha de 25/05/2018 se acordó en el punto dos del orden del día: **"APROBACIÓN DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR EL "PROYECTO DE VÍA DE CONEXIÓN ENTRE PLAYA PARAÍSO Y COSTA ADEJE"**.

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento la Histórica Villa de Adeje, en la sesión ordinaria celebrada con fecha de 28/12/2018 se acordó en el punto siete del orden del día: **"APROBACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN Y RELACIÓN DEFINITIVA DE LOS BIENES AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE OBRA "VÍA DE CONEXIÓN ENTRE PLAYA PARAÍSO Y COSTA ADEJE- AYUNTAMIENTO DE ADEJE"**.

En el punto dispositivo cuarto del citado acto se acordó la apertura del período de información pública durante el plazo de quince días hábiles, computados a partir de la fecha de la última de las publicaciones en boletines oficiales o periódicos, para que los propietarios que figuraban en la relación de bienes afectados y todas las demás personas o entidades que estimasen afectadas, pudieran formular por escrito las alegaciones que considerasen oportunas, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y en el Reglamento de desarrollo para su aplicación.

A tenor de ello, el citado acto plenario se publicó en el correspondiente anuncio en el B.O.E número 296, de 10 diciembre 2019 y en el B.O.P Santa Cruz de Tenerife, número



129, de 25 octubre 2019 y, se publicaron anuncios en el periódico "Tenerife Sur Local" el 19 de diciembre 2019. Por otra parte, el Ayuntamiento de la Histórica Villa de Adeje publicó dicho acto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento (COD.376/2019) durante el plazo comprendido entre el 31/10/2019 y el 21/11/2019.

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de la Histórica Villa de Adeje, en la sesión ordinaria celebrada con fecha de 29/05/2020 se acuerda, en el punto tres del orden del día, el siguiente acuerdo: **"INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE ORDINARIO PARA LA DETERMINACIÓN DEL JUSTO PRECIO DE LAS SIGUIENTES FINCAS REGISTRALES 28377,1371,1978 Y 2013"**.

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de la Histórica Villa de Adeje, en la sesión ordinaria celebrada con fecha de 25/08/2020 se acuerda en **"APROBACIÓN DE LA VALORACIÓN EN CONCEPTO DE JUSTIPRECIO DE LAS FINCAS REGISTRALES NÚMERO 28377,2013, 1371 Y 1978, POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE OBRA <<VÍA DE CONEXIÓN ENTRE PLAYA PARAÍSO Y COSTA ADEJE>>"**

En cumplimiento con los puntos dispositivos octavo y noveno del citado acto administrativo, procede el levantamiento del acta previa a la ocupación y acta de ocupación de los bienes inmuebles objeto de expropiación, actos que se realizarán en el lugar, día y hora siguientes:

LUGAR	DÍA	HORA
Dependencias municipales del Ayuntamiento de la Histórica Villa de Adeje.	25 de septiembre de 2020	12:00 horas

Finalizado el acto de pago o la correspondiente consignación en la Caja General de Depósitos y, seguidamente al mismo, tendrá lugar el levantamiento del acta de ocupación. Se informa, que la consignación en la Caja General de Depósitos habilitará la ocupación material de los bienes y derechos afectados.

A los actos convocados deberán comparecer todos los titulares de los bienes y/o derechos afectados, por sí o representados por persona provista de poder suficiente, exhibiendo los documentos acreditativos de su identidad, de la presentación que pudieren ostentar, de la titularidad de los bienes y/o derechos afectados para la expropiación.

Se hace saber que el Pleno del Ayuntamiento de la Histórica Villa de Adeje, en la sesión ordinaria celebrada el día 28/08/2020 aprobó el siguiente acuerdo:

*"El Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria celebrada el día veintiocho de agosto de dos mil veinte, adoptó el siguiente **ACUERDO**:*

DOS.- APROBACIÓN DE LA VALORACIÓN EN CONCEPTO DE JUSTIPRECIO DE LAS FINCAS REGISTRALES NÚMERO 28377, 2013, 1371 Y 1978, POR LA EJECUCIÓN



DEL PROYECTO DE OBRA «VÍA DE CONEXIÓN ENTRE PLAYA PARAISO Y COSTA ADEJE».

Vista la propuesta de la Concejalía del Área en la que se recogen los siguientes antecedentes:

«Visto el expediente administrativo nº 10H11200A, seguido por el Área de Transición Ecológica, Gestión del Territorio, Desarrollo y Empleo, negociado de gestión patrimonial que enmarca el correspondiente procedimiento de expropiación forzosa en relación a la "aprobación del proyecto y contrato administrativo de obra que tiene por proyecto de vía de conexión entre Playa Paraíso y Costa Adeje".

De conformidad con el artículo 172 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el cual estipula que "los expedientes informará el Jefe de la Dependencia a la que corresponda tramitarlos", encontrándose el mismo ausente, siendo por ello informado por el Técnico de la Administración General correspondiente al negociado de gestión patrimonial; emitiendo con fecha de 19-08-2020 informe jurídico en base a los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos de Derecho:

"Visto el estado actual en el que se encuentra el procedimiento de referencia y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 y 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el técnico que suscribe tiene a bien informar de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha de 28/12/2018 se aprobó por el Pleno de la Corporación, "aprobación de la necesidad de ocupación y relación definitiva de los bienes afectados por la ejecución del proyecto de obra "vía de conexión entre Playa Paraíso y Costa Adeje- Ayuntamiento de Adeje".

Segundo. Con fecha de 28/08/2019 consta en el expediente administrativo retención de crédito para gastos con la siguiente denominación "expropiación suelo para la ejecución vía de interconexión entre Golf Costa Adeje- Playa Paraíso".

Tercero. En el expediente constan las notificaciones individuales del acuerdo de necesidad de ocupación anteriormente expuesto:

- Con fecha de 15/10/2019 consta recepción de la notificación por la entidad mercantil "Golf Costa Adeje" con CIF nº A38424891.
- Con fecha de 14/11/2019 consta recepción de la notificación a nombre de la entidad mercantil "Costa Adeje" con CIF nº B35110543.
- Con fecha de 14/11/2019 consta recepción de la notificación a nombre de la entidad mercantil "Inmobiliaria Adeje" con CIF nº B35113802.
- Tras los intentos infructuosos de notificación se procedió a la publicación en el BOE de la notificación individual a nombre de D^a. Eduvigis Curbelo Iglesias con DNI nº 42495599V



Ayuntamiento de Adeje

ÁREA DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN
DEL TERRITORIO
Patrimonio Municipal

Cuarto. En cumplimiento con el artículo 20.2 del Decreto de 26 de abril de 1957, Reglamento de expropiación forzosa, en el expediente constan las siguientes publicaciones para dar cumplimiento al trámite de información pública:

- Boletín oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife con fecha de 25/10/2019.
- Boletín oficial del Estado con fecha de 10/12/2019.
- Periódico "Tenerife Sur Local" con fecha de 29/12/2019.
- Tablón de anuncios del Ayuntamiento de Adeje por el periodo comprendido entre el 18/12/2019 al 09/01/2020, según consta certificación de secretaría.

Quinto. Con fecha de 21/10/19 consta en el expediente administrativo notificación a la entidad mercantil "Golf Costa Adeje" con CIF nº A38424891 del trámite de comunicación de audiencia.

Sexto. Con fecha de 29/01/2020 se emite certificación catastral en relación a la siguiente referencia 7812001CS2171S0000SK, cuya titularidad consta a nombre del Ayuntamiento de Adeje.

Séptimo. Con fecha de 04/02/2020 consta en el expediente administrativo nota simple del Registro de la Propiedad de Adeje en relación a la finca número 28377, titularidad de la entidad mercantil "Golf Costa Adeje" con CIF nº A38424891.

Octavo. Con fecha de 05/12/2019 y registro de entrada nº 46045 la entidad mercantil Inmobiliaria Adeje, S.L con CIF nº B35113802 solicita ampliación del plazo concedido para presentar su valoración.

Noveno. Con fecha de 19/12/2019 y registro de entrada nº 47.739 D. Hervé Precheur Massieu con NIE nº X1319982N, actuando en representación de la entidad mercantil "Inmobiliaria Adeje, S.L" con CIF nº B35113802 presenta escrito de valoración, solicitando "...//...se considere el valor total de tasación fijado en el mismo para la determinación del justiprecio por mutuo acuerdo".

Décimo. Con fecha de 19/12/2019 y registro de entrada nº 47.742 D. Hervé Precheur Massieu con NIE nº X1319982N, actuando en representación de la entidad mercantil "Costa Adeje, S.L" con CIF nº B35110543 presenta escrito de valoración, solicitando "...//...se considere el valor total de tasación fijado en el mismo para la determinación del justiprecio por mutuo acuerdo".

Decimoprimer. Con fecha 10/03/2020 se emite informe por el ingeniero técnico industrial municipal en relación a la valoración de las fincas número 28377,1371,1978 y 2013, objeto del presente procedimiento de expropiación forzosa

Decimosegundo. Con fecha de 27/03/2020 se emite informe de fiscalización por el negociado de intervención, siendo el mismo del siguiente tenor literal:



Ayuntamiento de Adeje

ÁREA DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN
DEL TERRITORIO
Patrimonio Municipal

//...// **SEGUNDO.-** En cuanto a las cantidades indemnizables, se encuentran recogidas en los mencionados informes técnicos, emitidos por parte del Sr. Ingeniero Técnico Industrial Municipal, y que se relacionan a continuación:

FINCA	PROPIEDAD	SUPERFICIE	IMPORTE
28.377	GOLF COSTA ADEJE S.A.	4.182 M	37.763,46 €
2.013	INMOBILIARIA ADEJE S.L.	1.356 M	12.244,68 €
1.371	HRDOS EDUVIGIS CURBELO IGLESIAS	10.779 M	97.334,37 €
1.978	INMOB. ADEJE S.L.- COSTA ADEJE S.L.	10.156 M	91.708,68 €

TERCERO.- En cuanto al gasto resultante, que asciende a la cantidad total de DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CINCUENTA Y UN EUROS CON DIECINUEVE CENTIMOS (239.051,19 €), examinado el Presupuesto General de la Corporación para el presente ejercicio 2020, actualmente prorrogado, el mismo puede afrontarse con cargo a la aplicación 1531/60942, con afección al proyecto 2017/06. Anexo Inversiones 2017. Parcela Sector 8, que al día de la fecha cuenta con crédito adecuado, disponible y suficiente para afrontarlo. Al respecto se ha emitido el documento contable RC nº 8889.

Decimotercero. Con fecha de 04/05/2020 se emite informe por el ingeniero técnico industrial municipal, manifestando la urgencia en la ocupación de los respectivos bienes inmuebles objeto de expropiación.

Decimocuarto. Con fecha de 29/05/2020 se acuerda por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria, en el punto tres del orden del día, el siguiente acuerdo: "iniciación del expediente ordinario para la determinación del justo precio de las siguientes fincas registrales 28377,1371,1978 y 2013".

Decimoquinto. En el expediente constan las notificaciones individuales a los expropiados de la incoación del expediente ordinario para la determinación del justiprecio:

- Notificación electrónica a la entidad mercantil "Golf Costa Adeje S.A" con CIF A38424891 con fecha de 09/06/2020.
- Notificación electrónica a la entidad mercantil "Inmobiliaria Adeje, S.L" con CIF nº B35113802 con fecha de 09/06/2020.
- Notificación electrónica a la entidad mercantil "Costa Adeje S.L" con CIF nº B35110543 con fecha de 09/06/2020.
- Notificación a los herederos de la Herencia Yacente de Doña Eduvigis Curbelo Iglesias con CIF nº E35659085 a través de su publicación en el BOE con fecha de 10/07/2020, tras los intentos infructuosos de notificación ordinaria.

Decimosexto. Con fecha de 07/08/2020 y registro de entrada número 24243, D. Hervé Precheur Massieu con NIE nº X1319982N, en su condición de representante de la entidad mercantil Inmobiliaria Adeje con CIF nº B35113802, tal y como queda acreditado en el expediente a través escritura de poder emitida ante notario con fecha de 06/07/2018, presenta escrito donde manifiesta su mutuo acuerdo con la valoración realizada por el ingeniero técnico industrial municipal con fecha de 10/03/2020 por valor de 12.244,68 euros para la finca registral número 2013.



Decimoséptimo. Con fecha de 07/08/2020 y registro de entrada número 24242, D. Jaime Massie de la Rocha Marcos con DNI nº 05339854J, en su condición de representante de la entidad mercantil Costa Adeje, S.L, tal y como queda acreditado en el expediente a través de la escritura emitida ante notario con fecha de 27/12/2016, presenta escrito donde manifiesta su mutuo acuerdo con la valoración realizada por el ingeniero técnico industrial municipal con fecha de 10/03/2020 por valor de 91.708,68 euros para la finca registral número 1978.

Decimooctavo. Con fecha de 07/08/2020 y registro de entrada número 24243, D. Hervé Precheur Massieu con NIE nº X1319982N, en su condición de representante de la entidad mercantil Inmobiliaria Adeje con CIF nº B35113802, tal y como queda acreditado en el expediente a través de escritura emitida ante notario con fecha de 06/07/2018, presenta escrito donde manifiesta su mutuo acuerdo con la valoración realizada por el ingeniero técnico industrial municipal con fecha de 10/03/2020 por valor de 91.708,68 euros para la finca registral número 1978.

Decimonoveno. Con fecha de 13/08/2020 y registro de entrada número 25.090 D. Eugenio Campos Domínguez con DNI nº 45440550W; D. Bernardo Castro Domínguez con DNI nº 45704005S, y D. Roberto Konrad Gebauer con DNI nº 45440550W, actuando en calidad de consejeros delegados mancomunados de la entidad mercantil Golf Costa Adeje, S.A con CIF nº A38421891 -acreditado en el expediente a través de escritura ante notario emitida con fecha de 24/10/2019- presentan escrito donde manifiesta su disconformidad con la valoración realizada por el ingeniero técnico industrial municipal con fecha de 10/03/2020 por valor de 37.763,46 euros para la finca registral número 28377.

De acuerdo con los antecedentes de hecho expuestos, se suscitan las siguientes cuestiones jurídicas:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Para la resolución de las cuestiones planteadas, debe acudir a la siguiente normativa:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- Ley 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Segundo. El artículo 24 de la Ley de expropiación forzosa, establece "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 en los artículos siguientes, sin



perjuicio de que en cualquier estado posterior de su tramitación puedan ambas partes llegar a dicho mutuo acuerdo”.

En el expediente consta acuerdo del Pleno con fecha de 28/12/2018, el dispositivo cuarto contempla, “PROCEDER a la publicación de esta acuerdo en la forma en que se refiere el artículo 18 de la Ley de Expropiación Forzosa, abriendo información pública durante un plazo de quince días en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife y en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia, con notificación personal a los interesados, invitándose a los mismos para que propongan un precio que propicie la adquisición de mutuo acuerdo”.

El artículo 25 del Reglamento de Expropiación enmarca la posibilidad de determinar el justo precio a través de mutuo acuerdo, fijando el siguiente procedimiento:

“Una vez reconocida formalmente la necesidad de ocupación, la adquisición por mutuo acuerdo con cargo a fondos públicos se ajustará a los trámites siguientes: a) Propuesta de la Jefatura del servicio encargado de la expropiación, en la que se concrete el acuerdo a que se ha llegado con el propietario, con remisión de los antecedentes y características que permitan apreciar el valor del bien objeto de la expropiación.

b) Informe de los servicios técnicos correspondientes en relación con el valor del bien objeto de la expropiación.

c) Fiscalización del gasto por la Intervención.

d) Acuerdo del Ministro o, en su caso, del órgano competente de la Corporación Local o Entidad respectiva” (art. 25 Decreto 26 de abril de 1957).

Además, el artículo 24 de la Ley 1954 establece que “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 en los artículos siguientes, sin perjuicio de que en cualquier estado posterior de su tramitación puedan ambas partes llegar a dicho mutuo acuerdo”.

En el expediente constan los siguientes escritos presentados por D. Hervé Precheur Massieu con NIE nº X1319982N, actuando en representación de la entidad mercantil Inmobiliaria Adeje S.L con CIF nº B35113802 y D. Jaime Massieu De La Rocha Marcos con DNI nº 05339854J, actuando en representación de la entidad mercantil Costa Adeje S.L con CIF nº B35110543, manifestando la voluntad de formalizar mutuo acuerdo en relación a las siguientes cuantías surgidas a tenor de la valoración realizada por el ingeniero técnico industrial municipal en el informe emitido con fecha de 10/03/2020:

- Finca registral número 2013 con un justiprecio fijado en un monto total de 12.244,68 euros.

- Finca registral número 1978 con un justiprecio fijado en un monto total de 91.708,68.



Tercero. El procedimiento a seguir para llevar a cabo la determinación del justo precio ante la ausencia por mutuo acuerdo es el siguiente, a tenor de lo contemplado en los preceptos normativos inmersos en la Ley de Expropiación Forzosa:

- **Artículo 25:** "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".
- **Artículo 26.1 y 2:** "La fijación del justo precio se tramitará como pieza separada, encabezada por la exacta descripción del bien concreto que haya de expropiarse. 2. 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".

Además, el artículo 29 del Reglamento de expropiación establece, "1. La pieza separada a que se refiere el artículo 26 de la Ley se iniciará con un extracto de las actuaciones practicadas para la fijación por mutuo acuerdo del precio de adquisición, así como del resultado del mismo. 2. A continuación figurará la descripción exacta del bien concreto que haya de expropiarse, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley. Esta descripción deberá ser idéntica a la contenida en el acuerdo de necesidad de ocupación.

En cumplimiento del citado precepto normativo, en el acuerdo plenario, adoptado con fecha de 29/05/2020, el punto dispositivo número sexto acuerda, "abrir expediente individual a cada uno de los propietarios de los bienes expropiables en relación a las siguientes fincas registrales, para llevar a cabo la determinación del justo precio como pieza separada//...//". En virtud de ello, en la base de datos AUPAC consta la creación de expedientes individuales como piezas separadas para la determinación del justiprecio con cada uno de los expropiados:

- PAT14A001- Pieza separada para la determinación del justo precio de la siguiente finca registral 1978.
 - PAT14A002- Pieza separada para la determinación del justo precio de la siguiente finca registral 28377.
 - PAT14A003- Pieza separada para la determinación del justo precio de la siguiente finca registral 2013.
 - PAT14A004- Pieza separada para la determinación del justo precio de la siguiente finca registral 1371.
- **Artículo 29:** "1. En cada uno de los expedientes así formado 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. 2. 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".

Consta en los expedientes administrativos individuales de cada uno de los expropiados la correspondiente notificación del acuerdo plenario emitido con fecha 29/05/2020, en el



punto tres del orden del día, tal y como queda expuesto en el antecedente de hecho número decimoquinto, en cumplimiento con el acuerdo del Pleno adoptado con fecha de 29/05/2020, cuyo dispositivo primero contempla, "requerir a los interesados para que, en el plazo de veinte días hábiles, a computar desde el día siguiente de la recepción de la notificación del acto, presenten hoja de aprecio, en la que concrete el valor en que estiman el objeto que se expropia, pudiendo aducir cuantas alegaciones estimen pertinentes, la valoración habrá de ser forzosamente motivada y avalada por la firma de un perito".

Cabe resaltar que el artículo 24 de la Ley de expropiación forzosa estipula que "//...// sin perjuicio de que en cualquier estado posterior de su tramitación puedan ambas partes llegar a dicho mutuo acuerdo" (art. 24), en relación con ello, la entidad mercantil Inmobiliaria Adeje, S.L con CIF nº B35113802 y Costa Adeje, S.L con CIF nº B35110543, propietarias de la finca registral número 1978 e Inmobiliaria Adeje, S.L con CIF nº B35113802 propietaria de la finca registral número 2013, presentan escritos con fecha 07/08/2020 y registro de entrada nº 24243 y 24242 inmersas en los expedientes individuales número PAT14A001 Y PAT14A003, donde manifiestan su voluntad de formalizar mutuo acuerdo en relación con la valoración existente en el informe obrante en el expediente emitido por el ingeniero técnico industrial municipal con fecha de 10/03/2020.

Además, consta en el expediente administrativo individual número PAT14A002, que con fecha de 13/08/2020 y registro de entrada número 25.090, D. Eugenio Campos Domínguez con DNI nº 45440550W; D. Bernardo Castro Domínguez con DNI nº 45704005S y D. Roberto Konrad Gebauer con DNI nº 45440550W, actuando en calidad de Consejeros Delegados Mancomunados de la entidad mercantil Golf Costa Adeje, S.A con CIF nº A38421891, presentan escrito donde manifiesta su disconformidad con la valoración realizada por el ingeniero técnico industrial municipal con fecha de 10/03/2020 por valor de 37.763,46 euros para la finca registral número 28377.

- **Artículo 30:** "1. 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.

2. 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".

- **Artículo 31:** "Si el propietario rechazara el precio fundado ofrecido por la Administración, se pasará el expediente de justiprecio al Jurado provincial de expropiación".

Cuarto. En lo que respecta al pago y toma de posesión, el legislador enmarca el siguiente procedimiento, regulado en los artículos 48 al 62 del Reglamento de



Expropiación Forzosa (REF), así como lo previsto en el artículo 48 al 58 de la Ley de Expropiación Forzosa(LEF):

- **Artículo 48 (REF).** 1. *Determinado el justo precio por cualquiera de los procedimientos previstos en el capítulo III del título II de la Ley, se remitirá el expediente al Ministerio que corresponda o a la Diputación Provincial o Ayuntamiento que hayan acordado la expropiación. En el primero de los casos, el Ministro adoptará las medidas oportunas a fin de que por la Ordenación de Pagos se expida el libramiento para el pago del precio de cada expropiación. Tratándose de expropiaciones simultáneamente realizadas para una misma obra o plan y correspondientes a objetos situados en un mismo término municipal, el libramiento podrá comprender a todos ellos.* 2. *Cuando la expropiación beneficia a organismos autónomos oficiales, el libramiento para el pago del precio que deban realizar se ajustará a lo previsto en su legislación específica. Tanto en este caso como cuando la expropiación se haya realizado en beneficio de particulares o empresas privadas, la Administración expropiante, una vez firme el precio de la expropiación, se dirigirá a los beneficiarios, notificándoles el lugar y fecha en que habrán de realizar el pago, estándose a lo que dispone el párrafo siguiente en cuanto a la notificación a los perceptores del mismo.*

- **Artículo 49 (REF).** 1. *Recibido en la provincia el libramiento para el pago de la expropiación y hecho efectivo por el pagador, se señalará por el Gobernador o Delegado de la Administración que tenga expresamente atribuidas las facultades expropiatorias el día en que se haya de proceder al pago, el cual se anunciará en el «Boletín Oficial» de la provincia con la debida antelación, dándole también el oportuno aviso al alcalde del término correspondiente, al que se remitirá la lista de los interesados. El Alcalde se dirigirá a cada uno de éstos, dándoles conocimiento del día, hora y local en que se haya de verificar el pago.* 2. *En el día, hora y lugar señalados se reunirá el Alcalde, el representante del expropiante o delegado autorizado por el mismo al efecto, el Pagador, el Secretario del Ayuntamiento y los interesados que hubieran acudido al llamamiento, y se procederá al pago de las cantidades asignadas, siguiendo el orden de la lista remitida por el Gobernador civil o Delegado de la Administración competente.* 3. *Con independencia de lo que se dice en los párrafos anteriores, los expropiados podrán dirigirse al Gobernador civil o autoridad competente, exponiendo que desean percibir el precio de la expropiación en la capital de la provincia. Las circunstancias podrán aconsejar que, en determinados casos, se pueda acceder a que el pago se realice en otro lugar que designe el interesado.* 4. *El pago se hará en dinero y precisamente a quienes figuren como dueños de la cosa o titulares del derecho expropiado, de acuerdo con lo previsto en el artículo tercero de la Ley, no admitiéndose representación sino por medio de poder debidamente autorizado, ya sea general, ya especial, para este caso. Los interesados deberán identificar su persona con la documentación oportuna, y en su defecto, por el conocimiento directo que testifiquen el Alcalde o el Secretario del Ayuntamiento.*

- **Artículo 50 (REF).** 1. *No se admitirá a ninguno de los interesados protesta ni observación alguna al firmar el «Recibí» de la cantidad que les corresponde, cuyo recibo habrá de constar en la hora respectiva. En caso de que alguno de ellos tuviese algo que objetar, se suspenderá el pago de la expropiación de su parte, advirtiéndosele del derecho a elevar la reclamación que proceda.* 2. *Las incidencias del pago se reflejarán en el acta que oportunamente habrá de levantarse.*



- **Artículo 51(REF). 1.** *Se consignará la cantidad a que asciende el justo precio en los casos siguientes: a) Cuando no concurra al acto del pago el propietario o el titular interesado, por sí o por persona que acredite fehacientemente su representación, o cuando rehusaren recibir el precio. b) Si fueren varios los interesados y no se pusieren de acuerdo sobre la cantidad que a cada uno corresponde, o existiere cualquier cuestión o litigio entre ellos, o entre ellos y la Administración. c) Cuando comparezca el Ministerio fiscal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo quinto de la Ley. d) Cuando comparezcan personas que no puedan enajenar sin permiso o resolución de la autoridad judicial, a que se refiere el artículo sexto de la Ley. e) Cuando, tratándose de bienes inmuebles, los titulares de cargas o derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad no comparecieren al acto del pago. f) En los demás casos previstos por las leyes. 2. Será objeto de consignación la cantidad a que ascienda el justo precio a la parte del mismo objeto de discordia, según los casos, más la cantidad que proceda por el interés legal liquidado, conforme a los artículos cincuenta y seis y cincuenta y siete de la Ley. 3. La consignación se efectuará en la Caja General de Depósitos en metálico y en concepto de depósito necesario sin interés a disposición del expropiado. 4. Cuando exista litigio pendiente con la Administración el interesado tendrá derecho a que se le entregue la indemnización hasta el límite en que exista conformidad, quedando en todo caso subordinada dicha entrega provisional al resultado del litigio.*

- **Artículo 52(REF). 1.** *La expropiación forzosa produce la extinción de los arrendamientos y de cualesquiera otros derechos relativos a la posesión y ocupación de los bienes expropiados.*

- **Artículo 53(REF).** *Cumplido, cuando proceda, el requisito anterior, el Gobernador civil o la autoridad a quien corresponda, notificará a los ocupantes de la finca expropiada el plazo en que deben desalojarla, de acuerdo con las circunstancias, y respetando en cualquier caso los plazos mínimos señalados en la Ley de Arrendamientos Urbanos y demás disposiciones legales.*

- **Artículo 54(REF).** *Los desahucios y lanzamientos que exija la ocupación de las fincas expropiadas tendrán carácter administrativo.*

- **Artículo 55(REF). 1.** *Se extenderá acta de ocupación de la cosa o derecho expropiados a continuación de la de pago o consignación. 2. Si se tratase de bienes o derechos reales inscribibles en el Registro de la Propiedad, el acta de ocupación deberá contener las prevenciones siguientes: a) Nombres, apellidos y estado civil del beneficiario, si es persona natural, y si es persona jurídica, la denominación con que fuese conocida, domicilio y nombre y circunstancias de las personas que en su representación intervinieren en el acta de ocupación. b) Las mismas circunstancias de la persona o personas que, según el acta de pago, reciben el justo precio, y si tuvo lugar la consignación, la razón por la que se llevó a cabo ésta, según el artículo 51 de este Reglamento. c) La naturaleza, situación y linderos de los bienes inmueble objeto de la expropiación o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse o cuya inscripción cancele, y su medida superficial. d) La naturaleza y extensión del derecho a que la expropiación se refiera. e) La obra o servicio que motivó la expropiación.*



- **Artículo 56(REF). 1.** El acuerdo en que se declare la urgente ocupación de bienes afectados por una expropiación, deberá estar debidamente motivado, con la exposición de las circunstancias que, en su caso, justifican el excepcional procedimiento previsto en el artículo 52 de la Ley y conteniendo referencia expresa a los bienes a que la ocupación afecta o al proyecto de obras en que se determina, así como al resultado de la información pública en la que por imposición legal, o en su defecto, por plazo de quince días, se haya oído a los afectados por la expropiación de que se trate. 2. En estos casos no será procedente recurso alguno, pero los interesados, una vez publicada la relación y hasta el momento del levantamiento del acta previa, podrán formular por escrito ante el Organismo expropiante alegaciones a los solos efectos de subsanar posibles errores que se hayan padecido al relacionar los bienes afectados por la urgente ocupación.

- **Artículo 57(REF). 1.** Si al levantamiento del acta previa a la ocupación a que se refiere el número 3 del artículo 52 de la Ley, al que deberá asistir, en todo caso, el beneficiario de la expropiación o quien lo represente, no acudiese el Alcalde o su delegado, se suspenderá la diligencia, acordándose seguidamente por quien corresponda nueva citación, también con antelación a ocho días naturales y dándose cuenta al Gobernador civil de la provincia para que ordene a la autoridad municipal la asistencia al nuevo acto con prevención de las responsabilidades en que, caso de desobediencia, pueda incurrir. 2. En el supuesto de que el beneficiario no tenga reparos que oponer, la pasará a su Perito para que en el plazo que se fije formule a tasación que sirva de base a las hojas de depósito previo a la ocupación, de acuerdo con lo que se dispone en la regla cuarta del artículo 52 de la Ley. En los casos no previstos en dicha regla, la tasación se ajustará a los criterios contenidos en el capítulo III del título II de la Ley.

- **Artículo 58(REF). 1.** La cantidad determinada deberá consignarse inmediatamente en la Caja de Depósitos, a no ser que el expropiado, cuando no hubiese cuestión sobre su titularidad, prefiera percibirla renunciando a los intereses legales de la misma que se establecen en la regla cuarta del artículo 52 de la Ley. Si por cualquier causa la cantidad percibida resultase mayor que la que se fija definitivamente como justo precio, el expropiado habrá de reintegrar el exceso, que podrá exigírsele por vía de apremio a través del Gobernador civil o autoridad competente. 2. En el plazo señalado al Perito para formular las hojas de aprecio deberá consignarse en hoja aparte la cuantía de la indemnización a que se refiere el número quinto del artículo 52 de la Ley. Una copia de ambas se comunicará a cada interesado, quien —sin carácter de recurso— podrá objetar sobre la existencia de errores materiales en la determinación del depósito o inadecuada apreciación de las indemnizaciones procedentes. Si la Administración no rectifica, la cuestión quedará diferida al momento en que el Jurado Provisional conozca del expediente.

- **Artículo 59(REF).** Caso de que alguien opusiere resistencia a la ocupación acordada, el beneficiario se dirigirá al Gobernador civil de la provincia, quien, después de cerciorarse de que han sido cumplidos los trámites de la Ley, le prestará el auxilio de la fuerza pública para efectuar el lanzamiento y ocupación, sin perjuicio de las responsabilidades penales exigibles”.

Una vez formalizado el pago del justiprecio, a través de las formas previstas en el artículo 48.2 y 50 de la Ley de Expropiación Forzosa, el artículo 51 de la misma norma prevé que, "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//...//". La misma línea contempla el Reglamento de Expropiación Forzosa, cuyo artículo 52.2 estipula que, "la ocupación administrativa de la cosa expropiada solo podrá realizarse cuando los titulares de derechos hayan percibido la indemnización que pudiera corresponderles en aplicación del capítulo III del título II de la Ley, o consignada en la Caja General de Depósitos en los supuestos previstos en el artículo 51".

Quinto. Visto que el objeto de expropiación del presente procedimiento versa sobre bienes inmuebles, el artículo 60 del Reglamento de Expropiación prevé que, "cuando los bienes objeto de la expropiación sean inscribibles en algún Registro público, el expropiante o el beneficiario solicitarán la inscripción en el mismo de la transmisión, constitución o extinción de los derechos que hayan tenido lugar para la expropiación forzosa". Además, los citados bienes deberán ser inscritos en el inventario municipal de bienes, en cumplimiento con el artículo 17.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, "las Corporaciones locales están obligadas a formar inventario de todos sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza o forma de adquisición".

Sexto. En lo que respecta a la competencia el artículo 3.4 del Reglamento de expropiación establece que, "cuando expropie la Provincia o el Municipio, corresponde, respectivamente, a la Diputación Provincial o al Ayuntamiento en Pleno, adoptar los acuerdos en materia de expropiación que conforme a la Ley o a este Reglamento tengan carácter de recurribles en vía administrativa o contenciosa. En los demás casos, la representación de estas entidades corresponde al Presidentes de la Diputación y al Alcalde, sin perjuicio de la competencia del Gobernador civil en el supuesto regulado por el artículo 18 de la Ley general. Estos principios no serán de aplicación en cuanto las normas de régimen local o de urbanismo, a que se refiere el artículo 85 de la Ley, establezcan criterios especiales de competencia».

Visto que el punto fue incluido en el orden del día de la sesión como proposición al no haber sido previamente informado por la respectiva Comisión Informativa, habiendo sido ratificada esa inclusión con el voto a favor la unanimidad de los corporativos presentes, que constituye la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno de la Corporación.

El Ayuntamiento Pleno, con el siguiente resultado de la votación:

Los Concejales del Grupo Municipal Socialista: A favor 12

Los Concejales del Grupo Municipal Coalición Canaria: A favor 3

Los Concejales del Grupo Mixto:

Unidas Podemos Izquierda Unida: Abstenciones 2

Partido Popular: Abstención 1

Por mayoría absoluta.

ACUERDA:

Primero. APROBAR la valoración en concepto de justiprecio de las fincas registrales número 28377,2013,1371 y 1978, a tenor de los criterios de valoración estipulados en



Ayuntamiento de Adeje

ÁREA DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN
DEL TERRITORIO
Patrimonio Municipal

los informes técnicos emitidos por el ingeniero técnico industrial municipal con fecha de 10/03/2020, obrante en el expediente, siendo las siguientes:

FINCA	AFECCIÓN (m ²)	UNITARIO (€/m ²)	TOTAL	5% PERMIO AFECCIÓN	TOTAL JUSTIPRECIO
Parte de 2013	1.356	8,60	11.661,6 €	583,08 €	12.244,68 €

FINCA	AFECCIÓN (m ²)	UNITARIO (€/m ²)	TOTAL	5% PERMIO AFECCIÓN	TOTAL JUSTIPRECIO
Parte de la 1.371	10.779	8,60	92.699,40 €	4.634,97 €	97.334,37 €

FINCA	AFECCIÓN (m ²)	UNITARIO (€/m ²)	TOTAL	5% PERMIO AFECCIÓN	TOTAL JUSTIPRECIO
Parte de 1978	10.156	8,60	87.341,6 €	4.367,08 €	91.708,68 €

FINCA	AFECCIÓN (m ²)	UNITARIO (€/m ²)	TOTAL	5% PERMIO AFECCIÓN	TOTAL JUSTIPRECIO
Parte de la 28.377	4.182	8,60	35.965,20 €	1.798,26 €	37.763,46 €

Segundo. DAR TRASLADO del acto que recaiga en el presente procedimiento al Área de Buen Gobierno, negociado de Intervención, a los efectos que procedan para que se expida el libramiento para el pago del precio en concepto de justiprecio en relación a los citados bienes inmuebles objeto de expropiación.

Tercero. REMITIR a los interesados en el presente procedimiento el informe de valoración que corresponda con los criterios de cuantificación de justiprecio de cada una de sus respectivas fincas registrales, emitido por el ingeniero técnico industrial municipal con fecha de 10/03/2020.

Cuarto. OTORGAR a los expropiados 10 días hábiles, a computar desde el día siguiente de la notificación del acto, para que puedan aceptarla lisa y llanamente o bien rechazar la valoración de justiprecio municipal. En el supuesto de que la rechacen tendrán derecho a hacer las alegaciones que estime pertinentes, empleando los métodos valorativos que juzgue más adecuados para justificar su propia valoración.

Quinto. FORMALIZAR acta de mutuo acuerdo de justiprecio con la entidad mercantil Inmobiliaria Adeje S.L con CIF nº B35113802, propietaria de la finca registral número 2013, al constar en el expediente administrativo individual número PAT14A003, su manifestación de voluntad para llegar al mutuo acuerdo en relación a la citada finca por el valor de 12.244,68 euros, visto el escrito presentado con fecha de 07/08/2020 y registro de entrada número 24243.



Ayuntamiento de Adeje

ÁREA DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN
DEL TERRITORIO
Patrimonio Municipal

Sexto. FORMALIZAR *acta de mutuo acuerdo de justiprecio con la entidad mercantil Costa Adeje, S.L con CIF nº B35110543 y la entidad mercantil Inmobiliaria Adeje con CIF nº B35113802, propietarios de la finca registral número 1978, al constar en el expediente administrativo individual número PAT14A001, su manifestación de voluntad para llegar al mutuo acuerdo en relación a la citada finca por el valor de 91.708,68 euros, a tenor del escrito presentado con fecha de 07/08/2020 y registro de entrada número 24243 y 24242.*

Séptimo. REMITIR *el expediente a la Comisión de Valoración de Canarias de aquellos propietarios que hayan rechazado la valoración de justiprecio municipal ofrecida por la Administración, una vez que haya transcurrido el plazo de 10 días hábiles a computar desde la notificación del acto que recaiga en el presente procedimiento a los respectivos interesados en el mismo.*

Octavo. FIJAR *el día 25 de septiembre de 2020 a las 12:00 horas para proceder al pago de las cantidades que corresponda hacer entrega en concepto de justiprecio y levantar la respectiva acta de ocupación, debiendo personarse en las dependencias municipales del Ayuntamiento de la Histórica Villa de Adeje los sujetos contemplados en el artículo 49.2 del Reglamento de Expropiación Forzosa. Al citado acto, deberán comparecer todos los titulares de los bienes y/o derechos afectados, por sí o representados por persona provista de poder suficiente, exhibiendo los documentos acreditativos de su personalidad, de la representación que pudieren ostentar, de la titularidad de los bienes y/o derechos afectados por la expropiación. No se admitirá representación respecto a los interesados en el presente procedimiento sino por medio de poder debidamente autorizado, ya sea general, ya especial, para este caso.*

Noveno. PROCEDER *a la ocupación de los terrenos de referencia, previamente realizado el pago de las cantidades previstas en el dispositivo primero, en concepto de justiprecio, o consignado el precio en la Caja General de Depósitos frente aquellos propietarios que rehusare recibir el mismo o cuando existiere cualquier litigio entre el interesado y la presente Administración, así como cuando concurra cualquiera de las circunstancias previas en el artículo 51.1 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.*

Décimo. PUBLICAR *en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, el acto que recaiga del presente procedimiento, en cumplimiento del artículo 49.1 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.*

Decimoprimer. REMITIR *al Registro de la Propiedad el acto que recaiga del presente procedimiento junto con el acta de pago y acta de ocupación, cuando se emitan, con el fin de dar cumplimiento al artículo 60 del Reglamento de Expropiación Forzosa.*

Decimosegundo. INSCRIBIR *en el Inventario Municipal los citados bienes inmuebles objetos de expropiación del presente expediente en cumplimiento con el artículo 17 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.*

Decimotercero. DAR TRASLADO *al Área de Buen Gobierno, tesorería, negociado de tesorería del acto que recaiga en el presente procedimiento a los efectos que procedan.*



Ayuntamiento de Adeje

ÁREA DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN
DEL TERRITORIO
Patrimonio Municipal

Decimocuarto. DAR TRASLADO al Área de Buen Gobierno, servicios complementarios, negociado de contratación del acto que recaiga en el presente procedimiento a los efectos que procedan.

Decimoquinto. NOTIFICAR el acto que recaiga del presente procedimiento significándole que frente a la resolución que recaiga del citado procedimiento, agota la vía administrativa y podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo máximo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la notificación de dicha resolución, de conformidad con los artículos 115,123 y 124 de la Ley 39/2015 o, directamente, recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, en el plazo de dos meses a partir, asimismo, del día siguiente a la recepción de la notificación de la misma conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro que procesa en derecho”.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En la histórica Villa de Adeje.