

CERTIFICAT/ CERTIFICADO

EXPEDIENT NÚM./ EXPEDIENTE Nº	ÒRGAN ÓRGANO COLEGIADO	COL·LEGIAT/ FECHA DE LA SESIÓN
16931/2024	PLE	11/05/2026

ARÁNZAZU SORLÍ PONS, EN QUALITAT DE SECRETÀRIA D'AQUEST ÒRGAN, CERTIFICO:

Que en la sessió celebrada en la data a dalt indicada es va adoptar el següent acord:

PLANEJAMENT. EXPEDIENT 16931/2024. INICIAR FORMALMENT L'EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ PER INCOMPLIMENT D'OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES RESPECTE DE LA FINCA RESULTANT NÚM. 2 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 22 (FINCA REGISTRAL NÚM. 34.558 DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE MONT-ROIG DEL CAMP; REFERÈNCIA CADASTRAL 2158424CF3425N0001ZF), DE CONFORMITAT AMB ELS ARTICLES 134 I 136 DEL DECRET LEGISLATIU 1/2010 I CONCORDANTS DEL DECRET 305/2006.

Favorable Tipus de votació/ Tipo de votación: Unanimitat/Assentiment/ Unanimidad /Asentimiento

FETS I FONAMENTS DE DRET/ HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. ANTECEDENTS DE FET

1. Mitjançant escrit amb RE 2025-E-RE-4846, la Junta de Compensació del PAU 22 "Mont-Roig Badia 2", representada per la Sra. Ruth Bas Gil, va sol·licitar la incoació d'un expedient d'expropiació de la finca resultant número dos del Projecte de reparcel·lació PAU 22, per incompliment de les obligacions de caràcter urbanístic per part del seu titular, el Sr. Francisco Gay Virgili.

2. A la documentació aportada s'acompanyava Projecte d'Expropiació, redactat per l'arquitecte Jordi Regalado (col·legiat núm. 38.240), datat a Barcelona el 21 de març de 2025.

3. El Cap de Serveis d'Urbanisme va emetre informe jurídic de data 31 de juliol de 2025 (exp. 16931/2024), en el qual va constatar que el projecte d'expropiació presentat no complia tots els requisits exigibles, atès que, respecte a la relació de béns i drets afectats, únicament constava una referència sumària al número registral i cadastral, sense que s'acredités la titularitat i les càrregues de la finca mitjançant certificació registral



actualitzada, ni es determinés el valor del dret de propietat d'acord amb el Reglament de Valoracions.

4. En data 1 d'agost de 2025, el Regidor delegat va dictar el Decret 2025-4194, mitjançant el qual va acordar: (i) comunicar a la Junta de Compensació que no es complien els requisits per a l'inici de l'expedient; (ii) suspendre el termini màxim de resolució ex art. 22.1 de la Llei 39/2015; i (iii) requerir a la interessada perquè en el termini de DEU DIES esmeni la sol·licitud i completi el projecte d'expropiació en els termes detallats a la resolució.

5. La Junta de Compensació, representada per Ruth Bas Gil, va presentar en data 14 d'agost de 2025 instància general (RE 2025-E-RE-7000), signada electrònicament amb certificat reconegut IdCat, en la qual esmena el document expropiatori i aporta: (i) el document "AGOSTO 2025_INFORME PAU22_v7 (1)"; (ii) el document "Q47CM28P"; i (iii) el certificat REUC Secretaria JC PAU 22.

6. Vist informe proposta de Secretaria 2026-0042 de verificació de data 24 d'abril de 2026.

7. Vist el dictamen de la Comissió Informativa de Territori de data 4 de maig de 2026.

II. FONAMENTS DE DRET

1. NORMATIVA APLICABLE

Resulten d'aplicació les disposicions següents:

- Llei 16 de desembre de 1954, sobre Expropiació Forçosa (LEF), i el seu Reglament aprovat per Decret de 26 d'abril de 1957 (REF), particularment els articles 16, 21 i 47.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), art. 134 i 136.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC), art. 136 i concordants.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU), arts. 21 i 37.
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RVS), arts. 6.2, 19, 20 i 22.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPACAP), arts. 21, 22, 68 i 84.
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, normes complementàries al Reglament Hipotecari en matèria d'urbanisme, art. 19.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp, publicat al DOGC núm. 4869, de 25 d'abril de 2007.

2. RÈGIM DE LA SUSPENSÍO I REPRESA DEL TERMINI

L'article 22.1.a) de la LPACAP **permet suspendre el termini màxim de resolució** quan s'hagin de sol·licitar o esmenar documents que l'interessat havia d'aportar. La suspensió s'inicia quan el requeriment es notifica a l'interessat i finalitza quan s'incorporen els documents requerits al registre electrònic de l'Administració, o transcorre el termini concedit sense que es produeixi l'esmena.

D'acord amb l'article 68 de la LPACAP, **si l'interessat no esmena en el termini atorgat, se'l tindrà per desistit i es dictarà resolució de finalització del procediment.** En el present cas, l'esmena ha estat presentada el dia 14 d'agost de 2025, dins del termini de deu dies hàbils atorgat pel Decret 2025-4194 (notificat amb data 1 d'agost de 2025), per la qual cosa cal verificar la suficiència material de l'esmena i, si escau, proposar la reobertura del termini.

III. VERIFICACIÓ MATERIAL DE L'ESMENA

A continuació s'analitza si la documentació aportada el 14 d'agost de 2025 dona resposta a cadascun dels defectes posats de manifest pel Decret 2025-4194, en relació amb els requisits dels articles 16 REF i 6.2 RVS.

Defecte requerit (Decret 2025-4194)	Documentació aportada (v7, agost 2025)	R e s u l t a t
1. Estat material i jurídic dels béns i drets objecte d'expropiació (art. 16 REF)	El projecte v7 descriu l'estat material (solar no edificat, 981,48 m ² s, sòl urbà consolidat, clau 8.2) i l'estat jurídic complet (titularitat, hipoteca i anotacions d'embargament), acreditats mitjançant certificació registral de 3 de desembre de 2024.	E S M E N A T
2. Noms dels propietaris o representants, residència i domicili (art. 16 REF)	Consta: Francisco Gay Virgili, NIF 39.740.091-R, 43201 Reus (Tarragona). Domicili identificat al projecte v7, apartat 7.3.2.	E S M E N A T
3. Titulars d'algun dret o interès	El projecte v7 identifica, amb dades registrals completes i domicilis: José María Elías Prats (hipoteca 100.000€), S	E S



indemnitzable (art. 16 REF)	Ajuntament de Pratdip (anotació embargament 3.563,19€), Ajuntament de Mont-roig del Camp (anotacions embargament 13.259,96€ i 1.737,65€), i Pau Cort Ramon / Francisco Llauradó (anotació embargament 320.754,89€, lletra D, prorrogada per H fins a agost de 2024).	M E N A T
4. Certificat del Registre de la Propietat acreditatiu de titularitat i càrregues actualitzat (art. 16 REF i art. 6.2 RVS)	S'incorpora al projecte v7 la certificació registral emesa pel Registre de la Propietat de Mont-roig del Camp (certificat F49PF72U5/2024), signada per l'Registrador Àngel Luís Cervantes Jiménez, amb tots els extrems exigits per l'art. 656 LEC.	E S M E N A T
5. En cas d'existència de càrregues, determinació del valor del dret de propietat d'acord amb el Reglament de Valoracions (art. 6.2 RVS)	El projecte v7 aplica el mètode residual estàtic (arts. 19, 20 i 22 RVS) per determinar el just preu (180.918,39€), i dedueix expressament les càrregues tributàries dels Ajuntaments de Pratdip i Mont-roig del Camp (18.560,80€), resultant una valoració del dret de propietat net de 162.357,59€, incrementat amb el premi d'afecció del 5% (8.117,86€). Just preu total: 170.475,45€.	E S M E N A T

IV. OBSERVACIONS TÈCNICO-JURÍDIQUES

1. SOBRE L'ANOTACIÓ D'EMBARGAMENT LLETRA D (PAU CORT RAMON I FRANCISCO LLAURADÓ)

Cal advertir que l'anotació preventiva d'embargament lletra D, a favor de Pau Cort Ramon i Francisco Llauradó (320.754,89 €), va ser prorrogada per la lletra H, amb data de constància al Registre de 12 d'agost de 2020, per un termini de quatre anys. **En conseqüència, la vigència d'aquesta anotació ha vençut al voltant del 12 d'agost de 2024**, amb anterioritat a la data de la certificació registral incorporada al projecte (3 de desembre de 2024). El Registre hauria d'haver procedit a la seva cancel·lació d'ofici o a instància de part conforme a l'art. 86 LH. Es recomana verificar l'estat vigent d'aquesta anotació a la data d'incoació de l'expedient i, si ha caducat, no tenir-la en compte a efectes de la prelatió de crèdits.

2. SOBRE LA DATA DE REFERÈNCIA DE LA VALORACIÓ

El projecte v7 aplica correctament l'art. 34.1 TRLSRU, que referencia la valoració a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que la motiva, fixada a l'aprovació



inicial del projecte de reparcel·lació (13/04/2022). Per ajustar els valors de mercat a aquesta data, aplica la variació de l'índex de preus d'habitatge publicada per l'IDESCAT entre el 1r trimestre de 2022 i el 4t trimestre de 2024 (reducció del 2,70%).

3. SOBRE LA PREFERÈNCIA DE L'AFECCIÓ URBANÍSTICA

El projecte raona correctament que l'afecció real urbanística derivada de l'obligació de costejar les despeses d'urbanització té caràcter preferent i privilegiat sobre hipoteques i embargaments no tributaris (art. 19 RD 1093/1997 i doctrina del Tribunal Suprem, entre d'altres STS de 10 de juny de 2014). El producte de l'expropiació es destinarà prioritàriament a satisfer el deute urbanístic, i només l'eventual romanent s'aplicarà als creditors hipotecaris o embargants. Únicament els embargaments tributaris (Ajuntaments de Pratdip i Mont-roig) han estat correctament deduïts del valor del sòl.

4. SOBRE LA COMPETÈNCIA ORGÀNICA PER A LA CONTINUACIÓ DEL PROCEDIMENT I MAJORIA REQUERIDA.

Segons l'art. 3.4 Decret de 26 d'abril de 1957 pel qual s'aprova el Reglament d'Expropiació Forçosa l'òrgan competent és el Ple, requerint-se majoria simple per a la seva aprovació a tenor de l'art. 114 del TRLMRL de Catalunya, concordant amb l'art. 47 de la LBRL.

V. CONCLUSIÓ

Examinada la documentació aportada per la Junta de Compensació del PAU 22 en data 14 d'agost de 2025, es comprova que l'esmena presentada esmena TOTS els defectes posats de manifest pel Decret 2025-4194, d'1 d'agost de 2025, en compliment del que disposen els articles 16 del Reglament d'Expropiació Forçosa i 6.2 del Reglament de Valoracions. Procedeix, per tant, la represa del termini màxim de resolució i la continuació de la tramitació de l'expedient d'expropiació.

Vista la proposta de resolució PR/2026/2331 de 27 / d'abril / 2026./ Vista la propuesta de resolución PR/2026/2331 de 27 de abril de 2026.

RESOLUCIÓ/ RESOLUCIÓN

PRIMER. Verificar que la Junta de Compensació del PAU 22 "Mont-Roig Badia 2", representada per la Sra. Ruth Bas Gil, ha esmenat correctament la seva sol·licitud d'incoació d'expedient d'expropiació, en compliment del requeriment efectuat pel Decret 2025-4194, d'1 d'agost de 2025, aportant la documentació exigida pels articles 16 del Reglament d'Expropiació Forçosa i 6.2 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

SEGON. Reobrir el termini màxim per resoldre la tramitació de l'expedient núm. 16931 /2024, suspès en virtut del Decret 2025-4194, de conformitat amb l'article 22.1.a) de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions



Públiques, comptador a partir de l'endemà de l'aportació de la documentació esmenant al registre electrònic de l'Administració (14 d'agost de 2025).

TERCER. Iniciar formalment l'expedient d'expropiació per incompliment d'obligacions urbanístiques respecte de la finca resultant núm. 2 del Projecte de Reparcel·lació del PAU 22 (finca registral núm. 34.558 del Registre de la Propietat de Mont-roig del Camp; referència cadastral 2158424CF3425N0001ZF), de conformitat amb els articles 134 i 136 del Decret Legislatiu 1/2010 i concordants del Decret 305/2006.

QUART. Sotmetre el Projecte d'Expropiació esmenat (versió agost 2025) al tràmit d'informació pública durant quinze dies hàbils, mitjançant publicació al Butlletí Oficial de la Província de Tarragona i al tauler d'anuncis de la seu electrònica municipal, i procedir simultàniament a la notificació individual a: Francisco Gay Virgili (propietari), José María Elías Prats (creditor hipotecari), Ajuntament de Pratdip (embargament tributari), Ajuntament de Mont-roig del Camp (embargaments tributaris propis) i, prèvia verificació de la vigència de l'anotació, Pau Cort Ramon i Francisco Llauradó (embargament judicial).

CINQUÈ. Notificar el present acord a la Junta de Compensació del PAU 22, representada per la Sra. Ruth Bas Gil, i donar-ne compte als serveis tècnics municipals.

I perquè així hi consti, als efectes oportuns, emeto el present certificat per ordre i amb el vist i plau de l'Alcalde, amb l'excepció prevista a l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals aprovat pel Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre.

La Secretària vist i plau, Alcalde

Aránzazu Sorlí Pons Fran Morancho López

**DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT/ DOCUMENTO FIRMADO
ELECTRÓNICAMENTE**