

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, COMERCIO, INNOVACION TECNOLÓGICA, TURISMO Y DE FOMENTO

138. ACUERDO DE LA EXCMA. ASAMBLEA DE MELILLA, DE FECHA 16 DE FEBRERO DE 2026, RELATIVO APROBACIÓN DE LA PROPUESTA DE DECLARACIÓN DEFINITIVA DE UTILIDAD PÚBLICA, DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA PARA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO CÍVICO EN LA CARRETERA DE HIDUM, MELILLA.

La Excm. Asamblea de Melilla, en sesión resolutive Extraordinaria celebrada el 16 de febrero de 2026, ha procedido a la aprobación de la propuesta de Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y Fomento, adoptando el siguiente acuerdo:

“

“PROPUESTA SOBRE DECLARACIÓN DEFINITIVA DE UTILIDAD PÚBLICA, DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA PARA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO CÍVICO EN LA CARRETERA DE HIDUM, MELILLA (EXPTE. 41405/2024)

1.- ANTECEDENTES.-

A). - Por el Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma se aprobó, en sesión ordinaria celebrada el día 16/05/2025, el inicio de la expropiación forzosa de una parcela en la carretera de hidum, la declaración inicial de utilidad pública e interés social, de la relación de bienes y derechos afectados y del proyecto de expropiación forzosa relativo a un centro cívico en la carretera de hidum, redactado por la Arquitecta Da. Carolina Quevedo Matreos, por encargo de la Dirección General de Arquitectura.

B).- El referido acuerdo ha sido notificado personalmente a los interesados, habiéndose publicado, igualmente, en el Boletín Oficial de la Ciudad con fecha 30/05/2025 y 18/07/2025 de 22/12/2006, en el Tablón de Anuncios de la Ciudad Autónoma (desde el 18/07 hasta del 19/08 de 2025), y en la Prensa Local, en concreto en el periódico el Faro de Melilla del 18/06/2025.

2.- RESULTADO DEL TRÁMITE DE ALEGACIONES.-

Durante el desarrollo del procedimiento sólo se han presentado alegaciones por el siguiente interesado:

A.- Por D. Mimun Maanan Benaissa, en nombre y representación de la mercantil Multisepes, S.L. se han presentado alegaciones en las siguientes fechas:

03/07/2025; 14/07/2025; 05/08/2025 y 14/10/2025 (estas últimas han sido presentadas fuera de plazo).

En las alegaciones de esta Mercantil, propietaria de la parcela objeto de expropiación, se expone lo siguiente:

- Que la parcela está clasificada como Suelo Urbano, Hoja Gráfica 20 del PGOU, siendo su calificación global de Residencial Mixta T5, Plurifamiliar-Unifamiliar, con una edificabilidad máxima de 4,60 m2/m2.
- Que la superficie de la finca es de 2002 m2.
- Que parte del solar está ocupado por unas edificaciones desde tiempo inmemorial, ocupadas por familiar como residencia habitual.
- Que otra parte de la finca está alquilada a un tercero que lo viene usando como parking. Este arrendamiento tiene como fecha de vencimiento el año 2030.
- Que considera insuficiente la retención de crédito de 800.000,00 € que figura en el expediente, tanto por el valor de la finca como por las indemnizaciones que corresponderán a los usuarios y ocupantes de la finca, como al lucro cesante que se producirá por la extinción del arrendamiento actual.
- Que se solicita la expropiación de la totalidad de la finca, a tenor de lo dispuesto en el artículo 23 de la LEF, ya que deja en situación antieconómica una parte de la misma.
- Que, según el expediente expropiatorio, se expropia un total de 1.590,50 m2, es decir, el 79,30 %. La ocupación de parte de la finca está integrada dentro de la unidad de explotación.
- Que en la parte de finca ocupada carece de aprovechamiento, no pudiendo materializarse ningún derecho por parte de la propiedad.

3.- INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES.-

En esta fase del expediente, en que no se está discutiendo el justiprecio, la finalidad de la misma es la declaración de utilidad pública e interés social del fin al que se destinará el terreno a expropiar, y la concreción de los derechos y deberes afectados por la misma.

No son objeto de valoración en este trámite aquellas reclamaciones que se funden, por ejemplo, en los perjuicios que a los expropiados puede causar la obra, la disminución de la superficie de la finca, etc, cuyo tratamiento se hará en la fase de justiprecio.

En este sentido, de las alegaciones presentadas por el interesado cabe destacar que no se opone a la declaración de utilidad pública o interés social del fin de la misma, que existen otros derechos sobre la parcela que deberán tenerse en cuenta en el expediente expropiatorio, y que solicita la expropiación total de la parcela.

3.1.- Sobre la expropiación de la totalidad de la parcela.-

En las alegaciones del interesado no se explicitan las razones económicas por las que no puede seguir explotando, como hasta ahora, el resto de la parcela no expropiada, ocupada por edificaciones.

La Superficie total de la finca, según levantamiento topográfico, es de 2005,70 m², siendo la superficie de la zona expropiada de 1.590,50 metros cuadrados.

Además, la expropiación afectará a la parte sur de la parcela, no dividiendo ésta por la mitad. Por ello, difícilmente puede aceptarse la alegación de que la finca debe expropiarse totalmente, no estando, además, acreditados los perjuicios que, según el alegante, esta expropiación parcial producirá en el resto de la finca y que, de probarse éstos, será en el trámite del justiprecio en el que se valoren adecuadamente.

Con respecto a la expropiación parcial de la parcela debe indicarse que la Administración no está obligada a expropiar bienes cuando no existe utilidad pública o interés social, dado el carácter discrecional que tiene para aceptar o no la petición, pero el propietario tiene derecho a ser indemnizado no solo por los bienes que se le expropien sino también por los demás perjuicios que se le causen.

La negativa de la Administración a proceder a la expropiación total por resultar antieconómica la conservación de parte de la finca no expropiada, se traduce en su derecho a indemnización en los términos previstos en el art. 46 de la LEF, siempre que se acredite que la conservación de la parte restante resulte antieconómica.

Como presupuesto de la petición del expropiado para la expropiación total de la finca, está la acreditación de que resulte antieconómica la conservación de la parte de la finca no expropiada.

Por tanto, un elemento esencial para que opere lo dispuesto en el art. 23 de la Ley de Expropiación Forzosa, es que el interesado acredite que la conservación del resto de la finca resulte antieconómica. Esta circunstancia, sin embargo, no ha sido acreditada suficientemente, a juicio de este funcionario, por el expropiado. Por parte de éste se efectúan afirmaciones genéricas, pero sin ningún soporte documental. Para acreditar que la conservación de una parte de una finca es antieconómica, con respecto a los gastos de conservación de la totalidad de la finca, debe apuntarse, al menos indiciariamente, algunos criterios que permitan a la Administración acordar la expropiación total (ya que se trata de una facultad discrecional).

Esta alegación, además, contradice otras actuaciones del interesado en que se ha solicitado la segregación de la citada parcela, precisamente para crear como finca independiente la ocupada por los edificios residenciales existentes.

Con independencia de la decisión de la Administración a este respecto, en el justiprecio se deberán incluir, como conceptos indemnizatorios, todos los daños y perjuicios que la expropiación cause al interesado, y que éste acredite suficientemente, entre los que se pueden encontrar los derivados de la disminución de la superficie de la finca, los de la división de ésta, en su caso, etc.

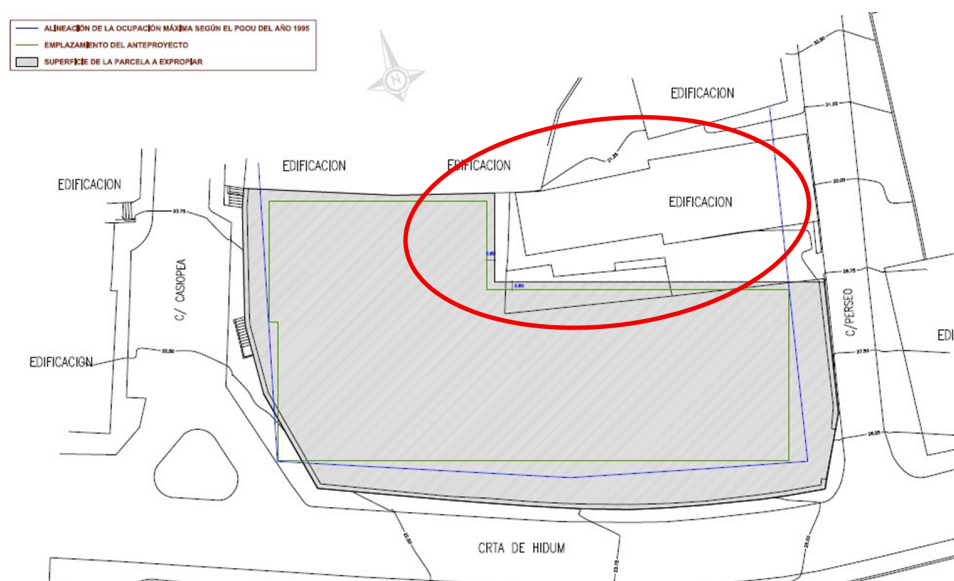
Según la información catastral consultada, en la parte no expropiada de la parcela se ubica una edificación de uso residencial con una superficie construida de 408 m², ocupando en planta una superficie de 267 m².

Para respetar este uso existente, se excluye de la expropiación una superficie de 415,20 m² de suelo.

La parcela se ubica en el Barrio Urbanístico Reina Regente-Cañada de Hidum, en el que se establece una parcela mínima de 35 m²; por tanto, y atendiendo a esta circunstancia, la parte de parcela no expropiada es susceptible de materializar la edificabilidad prevista en el PGOU, por lo que no se aprecia, en este momento, ningún perjuicio causado por la expropiación parcial. Debe tenerse en cuenta, además, que en la parte no expropiada se encuentran viviendas habitadas, por lo que parece razonable su exclusión del ámbito de expropiación.

Su exclusión no impide el uso actual de esa parte de la parcela, ya que sigue teniendo las mismas condiciones de acceso y edificabilidad.

En el plazo nº 16 del Anteproyecto Técnico se plasma la parte de la parcela a expropiar, acreditándose en él que se mantiene el uso de las edificaciones existentes en la parte de parcela no expropiada:



Los perjuicios económicos que le causaría la expropiación parcial quedan desvirtuados, asimismo, por la realidad física y económica actual, ya que el propietario ha manifestado que la finca es objeto de dos explotaciones económicas distintas, una la del uso residencial y otra la del uso parking.

Por ello, y con independencia del tratamiento que se le dé a la expropiación parcial de la finca en la fijación del justiprecio, por este funcionario no se considera suficientemente justificado que la conservación de la finca restante resulte antieconómica con relación a los mismos gastos que esté causando la conservación y explotación de la totalidad de la finca.

3.2.- Sobre las circunstancias de ocupación de la parte expropiada de la parcela.-

En las alegaciones del interesado se manifiesta que en la parte de parcela expropiada existe un arrendamiento para parking, que finaliza en el año 2030. Sin embargo, no se ha facilitado ni el nombre del arrendatario ni el precio de este.

Esta circunstancia, no obstante, será objeto de valoración en la fase de justiprecio, fijándose en esta fase la existencia de dicho arrendamiento para parking.

Sobre esta ocupación, en el Anteproyecto se expresa lo siguiente:

“Por otra parte, en la zona sur de la parcela (desde ctra. Hidum hasta el callejón de Libra), así como en todo el lateral con fachada a calle Casiopea (desde ctra. Hidum hasta la medianera norte) existe una instalación con:

- *Una instalación en planta baja aparentemente dedicada a aparcamiento y lavadero de vehículos, con acceso rodado desde la calle Perseo, en su encuentro con ctra. Hidum, mediante rampa, quedando una plataforma aproximadamente plana a una cota unos 3 m por encima del punto inferior de la carretera.*

Este desnivel se contiene mediante el muro de hormigón que la parcela presenta a la carretera Hidum y calle Casiopea, muy probablemente de contención del nivel de tierras interior más elevado que existía previamente en la parcela (según también reflejan topográficos aéreos antiguos). Dichas tierras han sido excavadas, al menos en la parte sur, conservándose el muro como contención del nivel restante y como cerramiento de fachada.

- *Unas construcciones en planta primera sobre soportales, de tipo ligero, que se desarrollan tanto en fachada como en interior, a base de chapas metálicas y paneles de variados colores, con zonas de madera, apoyadas sobre pilares metálicos y de madera de muy pequeña sección, con huecos practicables y zonas abiertas.*

De estas construcciones, que no cumplen ninguna normativa aplicable a una edificación, entre ellas con una evidente falta de resistencia estructural, se desconoce el uso al que se dedican.

A esta primera planta, además de por el interior de la planta baja de aparcamiento y lavadero, se accede por una escalera exterior situada sobre la acera de la calle Casiopea.”

Sobre este uso y estas construcciones en la parte expropiada de la parcela, debe indicarse que en esta Dirección General se está tramitando, al amparo del expediente 4332/2021, un procedimiento de Protección de la Legalidad urbanística por obras sin licencia, en el que ha recaído resolución de fecha 05/08/2021 ordenando la demolición de la superficie construida en el interior de la parcela y en la parte que ocupa la acera.

Sobre el uso de parking en la parcela, debe indicarse que no consta licencia de apertura relativa a dicho uso, por lo que éste sería ilegal.

Según datos existentes en el expediente de reposición de la legalidad, este espacio para parking ha sido arrendado desde el 13/02/2018 a D. Ali Mohand Moh [REDACTED], con domicilio en la calle Teniente Morán Número [REDACTED]

No obstante, debe añadirse que sobre la finca registral 34907 consta inscrita en el Registro de la Propiedad, como carga a favor de la CAM, según certificación expedida el 27 de marzo de 2025, un expediente de disciplina urbanística, por realización de actuaciones sin la preceptiva autorización urbanística. Asiento: Anotación C de fecha 24/04/2025.

Por todo lo expuesto, y de acuerdo con los informes aportados al expediente se **PROPONE** al Pleno de la Asamblea / Consejo de Gobierno, previo Dictamen de la Comisión Permanente de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y Fomento, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

1.- Desestimar las alegaciones presentadas por D. Mimun Maanan Benaisa, en nombre y representación de la mercantil Multisepes, S.L., en las que, fundamentalmente se solicita, en esta fase procedimental, la expropiación de la totalidad de la finca.

2.- Declarar definitivamente, la Utilidad Pública del fin al que se destinará la finca objeto de este expediente expropiatorio, siendo el de construcción de un centro cívico público donde se prestarán servicios relacionados con la educación, la sanidad, la asistencia social, la atención a la infancia, el deporte y otros de similar contenido social.

3.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Expropiación Forzosa, compuesto por el Anteproyecto Técnico elaborado por la Arquitecto Da. Carolina Quevedo Mateos, mediante encargo de la Dirección General de Arquitectura, y del Proyecto de Expropiación elaborado por la Dirección General de Vivienda, Patrimonio y Urbanismo, en los que se describen y valoran los bienes a expropiar y, por tanto, la declaración de Necesidad de Ocupación de los bienes incluidos en el mismo.

4.- Aprobar, definitivamente, la siguiente relación de Bienes y Derechos objeto de la expropiación:

- Una superficie de 1.590,50 m2 de la finca Registral 34907 (expropiación Parcial), según la delimitación que consta en los planos del Anteproyecto y que tiene la siguiente descripción: Zona a Expropiar: Al Norte con edificaciones de la calle Casiopea, en línea quebrada de 15,77 metros y 10,55 metros y con resto de finca matriz en línea de 34,54 metros; Al Sur con la Carretera de Hidum, en línea quebrada de 22,60 metros, de 10,20 metros, de 8,05 metros, y 12,56 metros; Al Oeste con calle Casiopea, en línea quebrada de 11,37 metros, de 7,36 metros y de 14,41 metros; Al Este con la Calle Perseo en línea quebrada de 8,05 metros y de 13,80 metros, y con resto de finca matriz en línea de 9,30 metros.

Pertenece a la mercantil Multi Sepes, S.L., con CIF B-29962677.

Su referencia Catastral es 3660125WE0036S0001OG.

Cargas Inscritas: Sobre la finca registral 34907 consta inscrita en el Registro de la Propiedad, como carga a favor de la CAM, según certificación expedida el 27 de marzo de 2025, un expediente de disciplina urbanística, por realización de actuaciones sin la preceptiva autorización urbanística, y en la que se ordena la demolición de lo construido. Asiento: Anotación C de fecha 24/04/2025.

- Derecho de Arrendamiento procedente de un contrato para uso parking, formalizado el 13/02/2018 por la propiedad con D. Ali Mohand Moh [REDACTED] con domicilio en la calle Teniente Morán Número [REDACTED] que finaliza en 2030.

5.- Proceder a publicar este Acuerdo en la forma a que se refiere el art. 21, con relación al art. 18 de la Ley de Expropiación Forzosa (BOME, un periódico local y Tablón de Anuncios de la CAM), con notificación personal a los interesados, invitándose a los mismos para que propongan un precio que propicie la adquisición por mutuo acuerdo."

"

Contra este Acuerdo, que **agota la vía administrativa**, podrá interponerse potestativamente **recurso de reposición** en el plazo de **un mes** ante el mismo órgano que lo hubiese dictado, o bien, directamente **recurso de contencioso-administrativo** ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo en el plazo de **dos meses** a partir del día siguiente al de la notificación o publicación de la presente, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015 y el artículo 93 del Reglamento del Gobierno y de la Administración de la Ciudad Autónoma de Melilla (BOME Extraordinario número 2 de 30 de enero de 2017). No se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto en su caso. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso potestativo será de un mes. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución, se podrá entender desestimado. No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso, si así lo cree conveniente bajo su responsabilidad.

DOCUMENTACIÓN ANEXA:

[Proyecto de expropiación: \(csv 15704506710323351263\)](#)

[Anteproyecto: \(csv 15712152234554443655\)](#)

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

Melilla, a 18 de febrero de 2026,
La Secretaria del Consejo de Gobierno,
Decreto nº 0103 de fecha 02/06/2025 (BOME Extra nº 35 03/06/2025),
María José Gómez Ruiz