

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.