

INFORME-PROPUESTA QUE SE ELEVA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

ASUNTO: APROBACIÓN DE OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UPT-4

A) ANTECEDENTES

1º. El 31 de julio de 2017-rge 18605- D. Pablo Ferrer Estrany y D^a. Antonia Seguí Beltrán solicitaron la aprobación por el Ayuntamiento de una operación jurídica complementaria respecto del proyecto de compensación correspondiente a la unidad de actuación UPT-4, que se aprobó definitivamente el 1 de diciembre de 1994. Por su parte, el Plan Parcial de aprobó el 5 de agosto de 1985.

2º. La operación jurídica complementaria viene motivada por haberse detectado un error en la identificación de las fincas propiedad de los señores Ferrer-Seguí por cuanto aportaron como finca afectada por el desarrollo urbanístico la finca registral 33697 en lugar de una porción de la finca registral 30475 (en concreto, 1.345 m2 de la misma), según las determinaciones del Plan Parcial. Como consecuencia de este error, la finca registral 33697 desapareció del Registro y se sustituyó por la finca registral 51501. En el proyecto de compensación aprobado figura como finca resultante la parcela A. Sin embargo, como los señores Ferrer-Seguí incurrieron en error a la hora de aportar la escritura de propiedad y, en lugar de aportar la escritura de la finca registral 30475- de la que se debía segregarse la porción de terreno afectada por la unidad de actuación- se presentó la escritura de propiedad de la finca registral 33697, ésta desapareció del Registro de la Propiedad y se abrió la finca registral 51501 que en realidad describe la parcela resultante identificada con la letra A del proyecto de compensación.

Con la propuesta planteada, se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad la finca registral 33697 (referencia catastral 5171020DD6757S0001BP). Esto implicará una nueva descripción de la finca registral 30475 (referencia catastral 5171021DD6757S0001YP) de la que se segregó la finca registral 51501, que resulta inedificable. De hecho, en el Registro de la Propiedad consta la inedificabilidad de la finca registral 51501 (referencia catastral 4869701DD6746N0001TR), circunstancia que se deberá mantener.

3º. El 19 de enero de 2018 la Arquitecto Municipal emitió un informe en el que instaba a los interesados a aportar determinada documentación, que fue presentada el 23 de enero de 2018.

4º. El 19 de febrero de 2018 se emitió un informe jurídico en el que se instaba a los propietarios de las parcelas afectadas a justificar que la operación jurídica complementaria interesada no implica una modificación sustancial del proyecto de compensación aprobado el 1 de diciembre de 1994 por no incidir en la distribución de beneficios y cargas, en el aprovechamiento urbanístico atribuido a las parcelas ni en la ordenación.

5º. El 20 de junio de 2018-rge 18237- D^a. Antonia Seguí Beltrán aportó un escrito, suscrito por el abogado D. Juan Mir Cerdó, en el que la operación jurídica planteada

no afecta a la disminución de beneficios y cargas ni al aprovechamiento atribuido a las parcelas en el proyecto de comensación del Plan Parcial del Polígono UPT-4 ni a la ordenación establecida en la misma.

B) CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1ª. El artículo 261 del Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca de aprobación definitiva del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca(precepto continúa vigente al amparo de la Disposición Final 2º de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears) permite la rectificación de los proyectos de reparcelación en determinados supuestos. En el caso que nos ocupa, la operación jurídica complementaria se subsumiría en el apartado b) del artículo 261.1: *"Si la rectificación tiene por objeto las circunstancias descriptivas de las fincas aportadas o resultantes, siempre y cuando no afecten a la participación de las personas titulares de las fincas aportadas en la comunidad reparcelatoria o la cuantificación del aprovechamiento urbanístico atribuido a las fincas resultantes, la tramitación del expediente se limitará a la aprobación del órgano actuante, previa comparecencia de las personas interesadas o, en otro caso, previa notificación a las personas interesadas del contenido de la rectificación, con fijación de un plazo de veinte días para presentar las alegaciones que estimen oportunas."*

Las operaciones jurídicas complementarias no pueden suponer la modificación sustancial del proyecto de reparcelación, entendiéndose por tales las que atañen a la distribución de beneficios y cargas, al aprovechamiento urbanístico o a la ordenación. El propio artículo 261.2 del Reglamento dispone que *"Cuando los cambios excedan de los aspectos a los cuales se refiere el apartado anterior, se deberá formular una modificación del proyecto de reparcelación, que se someterá al mismo procedimiento y tendrá los mismos efectos que su aprobación originaria."*

2ª. La competencia tanto para la aprobación de la operación jurídica complementaria de rectificación propuesta corresponde al Alcalde (artículo 21.1 j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.) Sin embargo, mediante Decreto de la Alcaldía de 9 de febrero de 2017, el Alcalde delegó en la Junta de Gobierno Local la competencia para la aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización

C) CONCLUSIONES

Se ha comprobado que con la aprobación definitiva del proyecto de compensación correspondiente la unidad de actuación UPT-4, que tuvo lugar el 1 de diciembre de 1994, se incurrió en un error en la identificación de una de las fincas registrales, aportada por D. Pablo Ferrer Estrany y Dª. Antonia Seguí Beltrán por cuanto en dicho proyecto de compensación se incluía una porción de la finca registral 30475 (referencia catastral 5171021DD6757S0001YP) que ocupaba una superficie de 1.345 m², que era propiedad de los sres Ferrer-Seguí y, sin embargo, los propietarios aportaron la escritura de propiedad de una parcela de su propiedad que se hallaba excluida de dicho ámbito. Constituía la finca registral 33697 (referencia

catastral 5171020DD6757S0001BP), que desapareció del Registro de la Propiedad por cierre registral por compensación urbanística. Esto motivó la apertura de la finca registral 51501 que se corresponde con la parcela A del plano parcelario del Polígono UPT-4 y que se calificó como inedificable. En la escritura pública de protocolización del proyecto de compensación, otorgada ante el notario D. Miguel Tomás Sorell el 13 de enero de 1995, se describe en la letra L como finca inicial incluida en el proyecto de compensación la finca registral 33697 y como finca resultante la parcela A (apartado A), cuya descripción es la siguiente " Mide 1.345 m2 y linda: por frente o Norte, vial 3; por la derecha, u Oeste vial 1; y por fondo e izquierda o sea Sur y Este, con propiedad de los esposos Ferrer. Carece de edificabilidad." Esta finca es la que se debería haber aportado para la aprobación del proyecto de compensación por los sres Ferrer y que constituye una porción de la finca registral 30475.

Tal como se ha indicado anteriormente las parcelas afectadas pertenecen en propiedad a los sres Pablo Ferrer Estrany y Antonia Seguí Beltrán por lo que se puede prescindir de la concesión de un trámite de audiencia a posibles interesados.

A la vista de lo expuesto, procede someter a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente ACUERDO:

1º. Aprobar la operación jurídica complementaria solicitada el 31 de julio de 2017- rge 18605- por D. Pablo Ferrer Estrany y Dª. Antonia Seguí Beltrán respecto del proyecto de compensación correspondiente la unidad de actuación UPT-4, que se aprobó definitivamente el 1 de diciembre de 1994, y que consiste en incluir como finca afectada por la referida unidad de actuación una porción de la finca registral 30475 (referencia catastral 5171021DD6757S0001YP). Dicha porción ocupa una superficie de 1.345 m2. En consecuencia, se encuentra exluida de la unidad de actuación UPT-4 la finca registral 33697 (referencia catastral 5171020DD6757S0001BP), que por error desapareció del Registro de la Propiedad por cierre registral por compensación urbanística, dando lugar a finca registral 51501 (inedificable).

2º. Publicar el presente acuerdo en el B.O.I.B y en la dirección o en el punto de acceso electrónico del Ajuntament de Calvià (artículo 213.5 del Reglamento de la LOUS).

3º. Notificar este acuerdo D. Pablo Ferrer Estrany y Dª. Antonia Seguí Beltrán, con indicación de los recursos que pueden interponer contra el mismo, a los efectos de otorgar la escritura pública de rectificación.

4º. Los interesados deberán ingresar la cantidad de 360,60 € en concepto de tasa por la emisión de un informe técnico y dos informes jurídicos (120,20 € x 3 informes), de acuerdo con la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por expedición de documentos administrativos (epígrafe 3, aptdo 3.5).

Calvià, 31 julio de 2018

ELTENIENTE DELEGADO DE URBANISMO, ECONOMÍA Y COMERCIO

(Por delegación de Alcaldía de 6 de julio de 2018)

Fdo. Marcos Pecos Quintans