



Referencia:	2021/6150R
Procedimiento:	Proyectos de Reparcelación
Interesado:	URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA SA
Representante:	SAVINA EILA ROSIQUE GARCIA
SECRETARÍA (PAKIMZ)	

DON JESÚS LÓPEZ LÓPEZ, SECRETARIO GENERAL DEL M.I. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN (MURCIA).

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local en su sesión del día 25 de noviembre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

34. URBANISMO.

Referencia: 2021/6150R.

Propuesta del concejal delegado de urbanismo, para aprobar la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector "El Faro" S-03/08 del PGMO de Mazarrón.

"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Que en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local, celebrada el día 26 de febrero de 2021, se acordó la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Sector "El Faro", S-03/08 que se tramita bajo el expediente con referencia 2021/6150R (anterior 000002/2015-3.01.02.02)

SEGUNDO: Que con fecha de 15 de noviembre de 2021, tuvo entrada en este Ayuntamiento calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Mazarrón respecto a la inscripción del Proyecto de Reparcelación presentado a tales efectos con fecha de 29 de septiembre de 2021.

TERCERO: Que con de 25 de mayo de 2022 por la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA, SA, presentó una operación jurídica complementaria del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Sector "El Faro", S-03/08 con el fin de subsanar los reparos puestos de manifiesto por el Sr. Registrador motivadores de la citada calificación negativa.

CUARTO: Que con fecha de 22 de noviembre de 2022, se ha emitido informe técnico con el siguiente contenido:

"INFORME:

Se informa sobre el documento aportado con fecha de R.E. 25/05/2022 y que consta de 4 hojas firmadas por el Arquitecto Juan Carlos Zamora Rodríguez de fecha 25/05/2022, y a continuación el Proyecto de reparcelación firmado con fecha 31/03/2022.

Comparado el documento presentado y el aprobado definitivamente con fecha 26/02/2021, se comprueba que se han completado en relación al documento aprobado definitivamente, varias cuestiones, tales como:

- 1.- Amplía la descripción de linderos de la parcelas resultantes 03-a, parcela 12, viales y Sistema General de espacios libres-1.*
- 2.- Se incluye descripción del resto de finca matriz, que queda fuera del ámbito titularidad de Telefónica(finca 3) .*



3.- En la descripción de las fincas de resultado se incorpora en la Memoria y en las cédulas de parcelas resultantes, título de adjudicación, por cesión obligatoria, subrogación real, cesión por exceso de aprovechamiento, y el carácter mediante el cual se adjudica la finca, cuestiones formales que amplían información.

4.- Las parcelas 17.1, 17.2. y 17.3., se adjudican al Ayuntamiento con carácter fiduciario, para que posteriormente se adjudique a la empresa de servicios eléctricos.

5.- En los planos de las cédulas de parcelas resultantes que tienen perímetro curvilíneo en alguna zona, se han incorporado más puntos de coordenadas UTM, en los planos nº 8-33, entre ellas las parcelas número 6,9,13 y 15 al existir diferencia con los GML, según anotación registral de un metro cuadrado de superficie, de este modo se ajusta la superficie.

Las correcciones que se plantean, no modifican la superficie de ninguna de las parcelas aportadas sobre las que, por aplicación del aprovechamiento asignado, se obtuvieron los aprovechamientos de las fincas resultantes, por tanto, no se modifican las cuotas de participación, asignadas a las fincas de resultado.

No se modifican la ubicación ni superficies de las parcelas resultantes, ni se afecta a la cuenta de liquidación provisional.

CONCLUSIÓN:

Los aspectos que se han introducido, son aparentemente cuestiones formales de carácter jurídico, no afectando a cuestiones técnicas establecidas en el documento "Proyecto de reparcelación S-03/08, El Faro de Santa Elisa", aprobado definitivamente por Acuerdo de Junta de Gobierno local de fecha 26/02/2021".

QUINTO.- Que con fecha 22 de noviembre de 2022 se emite informe jurídico por parte del letrado de urbanismo en el que se concluye:

"PRIMERO.- Procede aprobar la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector "El Faro" S-03/08 del PGMO de Mazarrón.

SEGUNDO.- Procede publicar la presente aprobación de la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector "El Faro" S-03/08 del PGMO de Mazarrón en el Boletín oficial de la Región de Murcia, con notificación individualizada a los propietarios y demás interesados en el expediente administrativo de referencia.

TERCERO.- Procede, conforme ya se acordó también en la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación al cual la presente OPJC complementa y perfecciona, que en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 174 del RGU, la formalización del Proyecto de Reparcelación aprobado en su día, junto con la presente OPJC, mediante el otorgamiento de escritura pública o la expedición en su caso del documento o certificación administrativa con la solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de los acuerdos y con el contenido señalado en la legislación hipotecaria que opera a tales efectos.

CUARTO.- Procede facultar al Alcalde-Presidente para cuanto requiera la ejecución del presente acuerdo, así como para la firma de cuantos documentos sean necesarios para ello.

QUINTO.- Procede remitir copia de la resolución de aprobación de la presente OPJC a la Administración Autonómica."

SEXTO- Que con fecha de 23 de noviembre de 2022 se emite informe técnico de visto bueno por parte del jefe coordinador de urbanismo e infraestructuras.

SÉPTIMO.- Que con fecha de 23 de noviembre de 2022 se emite nota de conformidad del Sr. Secretario municipal.

A los anteriores Antecedentes de hecho, le son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO: Legislación aplicable:

La legislación de aplicación es la siguiente:



A) Legislación estatal:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LBRL).

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza Urbanística (en adelante RIRPANU).

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (en adelante RGU).

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común (en adelante LPAC).

- Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS).

B) Legislación autonómica:

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM).

C) Legislación municipal:

- PGMO de Mazarrón.

SEGUNDO: De las operaciones Jurídicas Complementarias.

Las Operaciones Jurídicas Complementarias (en adelante OPJC) no vienen como tal definidas en ningún texto normativo, si bien, en el apartado quinto del artículo 174 del RGU, reza lo siguiente:

“Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de compensación ni al plan que se ejecute, una vez aprobadas por el órgano urbanístico, se formalizarán por la Junta de Compensación en escritura pública o en documento extendido por el órgano urbanístico actuante, con los requisitos y solemnidades propios de las actas de sus acuerdos, que se protocolizarán notarialmente. En ambos casos se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad”

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 113.3 del RGU, si bien éste viene referido al proyecto de reparcelación.

Como se puede comprobar, estos preceptos no contienen definición o descripción alguna de qué se entiende por operaciones jurídicas complementarias. No señalan tampoco los citados preceptos qué operaciones se cobijan bajo dichos artículos. Tan sólo advierten que las operaciones jurídicas complementarias no pueden oponerse al instrumento de reparcelación ni al plan que se ejecute.

En este sentido, hay que acudir a la jurisprudencia y resoluciones de la Dirección general del registro y del notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) para complementar el contenido y objeto de las mismas, así, se puede concretar que se tratan, por tanto, de actos administrativos que pueden alterar de manera no sustancial y perfeccionar el instrumento de reparcelación originario sin contradecir ni oponerse al mismo ni al plan que se ejecuta. Así, es una figura eficaz para corregir errores o defectos del proyecto de reparcelación, con el límite de no presentar un alcance general o de modificación esencial.

De lo anterior y teniendo en cuenta que la subsanación de los hechos de la calificación negativa puestos de manifiesto por el Sr. Registrador en modo alguno alteran de manera sustancial sino que en todo en caso perfeccionan el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente por, como se dice, no contradice ni se opone a éste ni al plan que ejecuta, procede la tramitación de la presente OPJC a los efectos de procurar la inscripción en el Registro de la Propiedad de ésta junto con el Proyecto de Reparcelación que complementa de manera jurídica.

TERCERO.- Del contenido de la OPJC.



Como ya se ha expuesto, la presente OPJC trata de dar solución y subsanación de cuentas reparos (hechos de la calificación negativa del Sr. Registrador) se han puesto de manifiesto por el Registro de la Propiedad de Mazarrón, complementando o perfeccionando el Proyecto de Reparcelación aprobado con carácter definitivo por esta Administración Local a fin de procurar, en última instancia, la oportuna inscripción registral del mismo.

A tales efectos, del estudio de la misma, se constata técnica (vid. AH CUARTO) y jurídicamente que se ajusta a cuantas exigencias se han manifestado a tales efectos en el documento de calificación negativa pudiéndose considerar subsanados los mismos.

CUARTO.- Del procedimiento a seguir para la aprobación de las OPJC y competencia para su aprobación.

Al igual que como se dijo en el FJ SEGUNDO respecto a la definición normativa de las OPJC, tampoco viene concretada en ningún texto normativo la tramitación o procedimiento de las mismas. Si bien es claro que se tratan de actos administrativos, actos incardinados en la propia gestión urbanística, al tratarse de un acto que complementa un Proyecto de Reparcelación, y que por ende, no se trata de una modificación de éste, resulta evidente que por su carácter sucinto y complementario, no requiere del mismo procedimiento que debería seguir el acto al que complementa o una modificación de éste, siendo por ello un procedimiento más sencillo y ágil. Por ello, basta con la aprobación única de manera definitiva por parte de la Junta de Gobierno de esta Administración, en tanto que es una atribución o competencia del alcalde delegada en este caso al citado órgano de conformidad con lo previsto en el 21 de la LBRL.

Por todo ello, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente propuesta de **ACUERDO**:

PRIMERO.- Aprobar la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector "El Faro" S-03/08 del PGMO de Mazarrón.

SEGUNDO.- Publicar la presente aprobación de la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector "El Faro" S-03/08 del PGMO de Mazarrón en el Boletín oficial de la Región de Murcia, con notificación individualizada a los propietarios y demás interesados en el expediente administrativo de referencia.

TERCERO.- Conforme ya se acordó también en la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación al cual la presente OPJC complementa y perfecciona, que en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 174 del RGU, la formalización del Proyecto de Reparcelación aprobado en su día, junto con la presente OPJC, mediante el otorgamiento de escritura pública o la expedición en su caso del documento o certificación administrativa con la solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de los acuerdos y con el contenido señalado en la legislación hipotecaria que opera a tales efectos.

CUARTO.- Facultar al Alcalde-Presidente para cuanto requiera la ejecución del presente acuerdo, así como para la firma de cuantos documentos sean necesarios para ello.

QUINTO.- Remitir copia de la resolución de aprobación de la presente OPJC a la Administración Autonómica".

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes **ACUERDA**, aprobar en sus propios términos la propuesta anteriormente transcrita.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultados de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las



Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, en Mazarrón.

Visto bueno