



OLGA PINO DIEZ, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada en primera convocatoria el veintiuno de febrero de dos mil diecinueve, adoptó, entre otros, el siguiente **ACUERDO:**

<<

HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN GENERAL

19º. ARQUITECTURA Y URBANISMO. RESOLUCIÓN RECURSO DE REPOSICIÓN Y APROBACIÓN TEXTO REFUNDIDO DE LA REPARCELACIÓN DEL PRI MONTOYO

De conformidad con la propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo, en la que **EXPONE:**

Con fecha 18 de octubre de 2018, la Junta de Gobierno Local aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación forzosa del Programa de Actuación Integrada (PAI) del Sector "PRI- Montoyos".

Dicha aprobación fue debidamente notificada a los interesados de manera que durante el plazo habilitado al efecto se han producido diversas incidencias, a saber:

- a) Recurso de Reposición interpuesto por D. Antonio González Pizarro y Doña Teresa Navarro López, en fecha 3 de diciembre de 2018 (RE 25079)
- b) Inscripción en el Registro de la Propiedad del cambio de titularidad de determinada fincas originariamente de propiedad de Montoyos Desarrollos S.L., que han pasado a propiedad del Banco de Sabadell, S. A., en virtud de diferentes autos de ejecución hipotecaria, y
- c) Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante otorgando la propiedad de la finca inicial nº 43 a Montoyos Desarrollos S.L.

En consecuencia procede la adaptación del Proyecto de Reparcelación aprobado, limitada exclusivamente a lo que se refiere a la resolución de las anteriores incidencias, manteniéndose el resto del documento, y los demás acuerdos, en los mismos términos que los aprobados por la Junta de Gobierno Local de 18 de Octubre de 2018.

Con fecha 04/02/19 (RE 2666), el Urbanizador URBEDESA S.L. presenta Documento Refundido de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, y su informe sobre el recurso presentado, del que el Ayuntamiento le dio traslado, y el resto de incidencias, en los términos que siguen.

1.- INFORME DE RECURSOS

En el plazo inmediatamente posterior a la aprobación definitiva de la reparcelación se ha presentado exclusivamente un recurso de reposición, por parte de D. Antonio GONZÁLEZ PIZARRO y Doña M^a Teresa NAVARRO LÓPEZ, relativo a la Finca Inicial N^o 39.

Los recurrentes ya manifestaron, en la tramitación de la reparcelación, ser titulares de una condición resolutoria de la compraventa efectuada en su día, sobre la Parcela Inicial nº 39, a favor de la mercantil BAUWERK MADRID, S.L., estando en aquellos momentos en proceso de recuperación de la propiedad a su favor, por lo que para no resultar perjudicados solicitaban que los aprovechamientos de dicha finca inicial no fueran adjudicados conjuntamente con los aprovechamientos de otras fincas propiedad de aquella mercantil, de manera que de prosperar la retrocesión de la propiedad no se encontraran los alegantes en un proindiviso de difícil gestión, con multiplicidad de cargas.

Aquella alegación fue atendida, en la reparcelación aprobada, mediante la adjudicación de los aprovechamientos de BAUWERK MADRID, S.L. en fincas separadas, y en el caso concreto de la Finca Inicial nº 39, concretando sus aprovechamientos en las Fincas de Resultado R-7 (I) y R-7 (J), con un saldo a favor de la propiedad, en la cuenta de liquidación provisional de 115.112,89 euros.

Contra la solución adoptada en la Reparcelación, y por tanto en la aprobación definitiva de la misma, el recurso de reposición efectúa tres pedimentos alternativos, figurando en el primer orden de preferencia la solicitud de traslado de la condición resolutoria, además de a las fincas de Resultado R-7 (I) y (J), a la finca de Resultado R-2 (B), que el Proyecto de Reparcelación refleja que sus aprovechamientos provienen, entre otros, de la finca inicial nº 39. Ciertamente las fincas de resultado R-7 (I) y (J), no llegan a completar los aprovechamientos generados por aquella parcela inicial por lo que la diferencia puede ser trasladada a la finca de resultado R-2 (B). Esta finca de resultado quedaría, de aceptarse el recurso de reposición, compuesta en un 91,19 % de los aprovechamientos provenientes de las fincas iniciales 41.1 y 41.2, y en el restante 8,81 % de los restantes aprovechamientos de la finca inicial nº 39 no adjudicados en las mencionadas fincas resultantes, quedando gravados, por separado, dichas cuotas con las respectivas cargas que gravan las fincas iniciales que se trasladan a la finca de resultado.

Con la aceptación del recurso no se alteraría el cómputo global de la cuenta de liquidación provisional de Bauwerk S.L., respetándose así las exigencias del artículo 90 de la ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en orden a la compensación de los saldos acreedores y deudores de cada propietario. Se modifica exclusivamente el texto de las cargas de la finca de resultado R-2 (B), con la inclusión de la condición resolutoria en cuanto afecta al 8,81 % de los aprovechamientos.

2.- OTRAS ADAPTACIONES DEL PROYECTO

Al Proyecto de Reparcelación se han introducido adicionalmente dos adaptaciones:

2.1. TITULARIDAD DE LA FINCA INICIAL Nº 43

Dicha finca estaba descrita como los ensanches de la vivienda referida como Finca Inicial nº 46, recogiendo en el Proyecto de Reparcelación aprobado, como de titularidad desconocida e inmatriculación pendiente.

Posteriormente a la aprobación de la reparcelación se ha trasladado al Ayuntamiento copia de la Sentencia nº 248/2018, de 6 de junio de 2018, de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Alicante, en virtud de la cual se falla que la transmisión de la finca registral nº 1.145, en su día efectuada a favor de Mayve Inmobiliaria S.L. y posteriormente por Montoyos Desarrollos S.L., comprende tanto la casa habitación (Finca Inicial nº46), como sus ensanches de 439,92 m2 (Finca inicial nº 43).

En consecuencia procede cancelar la finca inicial nº 43 para integrar su superficie y propiedad dentro de la finca Inicial nº 46, de la cual se rectifica exclusivamente la superficie, pasando a tener 593,57 m2.

2.2. FINCAS CON CAMBIO DE TITULARIDAD REGISTRAL A FAVOR DEL BANCO DE SABADELL. S.L.

Se ha producido el acceso al Registro de la Propiedad de la nueva titularidad de diversas fincas iniciales a favor del Banco de Sabadell, como consecuencia de los procedimientos de ejecución hipotecaria seguidos contra el anterior propietario, Montoyos Desarrollos S.L.

Unas fincas ya han sido inmatriculadas a nombre del Banco de Sabadell, estando otras pendiente de tal modificación de titularidad dado que, si bien los procedimientos de ejecución hipotecaria están prácticamente conclusos lo cierto es que el Banco Sabadell solo ha aportado certificaciones judiciales de conclusión de subasta sin licitantes o copia de auto de adjudicación en subasta judicial, no presentado en el registro de la propiedad. Por tanto para estas fincas pendiente de autos de adjudicación, procede que la reparcelación respete la titularidad de Montoyos Desarrollos S.L., si bien tanto los aprovechamientos de las fincas ya inmatriculadas a favor del Banco de Sabadell, como los de las fincas que están en proceso de adjudicación hipotecaria, se residencian conjuntamente en la finca de Resultado R-3 (A), para facilitar la futura operatividad de estos aprovechamientos.

Así la Parcela de Resultado R-3, se ha subdividido en la parcela R-3 (A), con los aprovechamientos antes referidos que tiene su origen en las parcelas iniciales nº 1.1; 1.2; 1.3; 24; 50; 51; 52; 53; y 55, y en la parcela R-3 (B) que contiene el resto de los aprovechamientos de Montoyos Desarrollos S.L., provenientes de diversas propiedades iniciales que no están



afectadas por los procedimientos de ejecución hipotecaria. Dicha subdivisión pretende, por tanto, evitar un proindiviso en fechas inmediatas.

La Arquitecta municipal emite con fecha 14 de febrero de 2019 informe técnico favorable sobre el Texto Refundido de la Reparcelación del sector "PRI Montoyos".

El jefe de Servicio Jurídico y Administrativo de Urbanismo ha emitido informe favorable, cuyas consideraciones jurídicas señalan lo siguiente:

"En cuanto a la legislación aplicable y órgano competente, las mismas que constan en el informe jurídico transcrito en el Acuerdo de la JGL de 18/10/18, y sobre las cuestiones nuevas, las siguientes:

1) Recurso de Reposición: Tal y como señala el Urbanizador en el informe, el recurso de reposición efectúa tres pedimentos alternativos, figurando en el primer orden de preferencia la solicitud de traslado de la condición resolutoria, además de a las fincas de Resultado R-7 (I) y (J), a la finca de Resultado R-2 (B), que el Proyecto de Reparcelación refleja que sus aprovechamientos provienen, entre otros, de la finca inicial nº 39. Ciertamente las fincas de resultado R-7 (I) y (J), no llegan a completar los aprovechamientos generados por aquella parcela inicial por lo que la diferencia puede ser trasladada a la finca de resultado R-2 (B). Esta finca de resultado quedaría compuesta en un 91,19 % de los aprovechamientos provenientes de las fincas iniciales 41.1 y 41.2, y en el restante 8,81 % de los restantes aprovechamientos de la finca inicial nº 39 no adjudicados en las mencionadas fincas resultantes, quedando gravados, por separado, dichas cuotas con las respectivas cargas que gravan las fincas iniciales que se trasladan a la finca de resultado. Esta solución se encuentra conforme a Derecho, dado que respeta el principio de subrogación real en sus exactas proporciones, y satisface la función de garantía que cumple la condición resolutoria al afectar a una nueva finca de resultado, R-2 (B), si bien en la proporción correspondiente a la finca inicial gravada, nº 39, que es sobre un 8,81% del proindiviso, lo que supone una estimación parcial del recurso, en la medida que éste solicitaba la extensión de la condición resolutoria a la totalidad de la finca, cumpliendo con ello lo dispuesto por el art. 11.2 del 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, por cuanto se considera que la carga de la condición resolutoria se considera compatible con las determinaciones del planeamiento.

2) Cambios de titularidad de algunas fincas

- Finca inicial 43: En cumplimiento de la Sentencia nº 248/2018, de 6 de junio de 2018, de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Alicante, procede cancelar la finca inicial nº 43 para integrar su superficie y propiedad dentro de la finca Inicial nº 46, de la cual se rectifica exclusivamente la superficie, pasando a tener 593,57 m². Dado que la titularidad de esta porción de terreno ha quedado acreditada por esta Sentencia, no cabe mas que consignarla en la reparcelación, sin que sean necesarias mayores consideraciones jurídicas.

- Fincas embargadas por el Banco de Sabadell: procede ajustar la titularidad y composición parcelaria (R-3 A y R-3 B) a la realidad jurídica creada por el cambio de titularidad resultado de distintos embargos, conforme a lo previsto por el 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.

3) Texto Refundido: Informadas favorablemente las rectificaciones anteriores las rectificaciones, se mantienen las mismas consideraciones jurídicas sobre el fondo del asunto que se contienen en mi informe de 10/10/18, en el expediente de aprobación de la reparcelación, parcialmente transcrito en el Acuerdo de la JGL de 18/10/18, y por tanto, se informa favorablemente el documento refundido".

La Junta de Gobierno Local, como órgano municipal competente, por unanimidad

ACUERDA:

PRIMERO.- Estimar parcialmente el Recurso de reposición presentado por D. Antonio GONZÁLEZ PIZARRO y Doña M^a Teresa NAVARRO LÓPEZ, relativo a la Finca Inicial N° 39, en los términos que constan en la parte expositiva y aprobar el Texto Refundido de la Reparcelación del PRI Montoyos presentado por el Urbanizador, con las rectificaciones indicadas, manteniendo el resto de Acuerdos aprobados sobre este asunto por la Junta de Gobierno Local de 18 de Octubre de 2018.

SEGUNDO.- Declarar la firmeza administrativa de la Reparcelación del PRI Montoyos, sin perjuicio de la posibilidad de recurso contencioso-administrativo, y encomendar al Urbanizador la inscripción del Texto Refundido de la Reparcelación aprobada en el Registro de la Propiedad, diligenciando a tal fin el texto aprobado.

TERCERO.- Notificar a los interesados afectados por los anteriores Acuerdos y publicarlos en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana a los efectos oportunos.

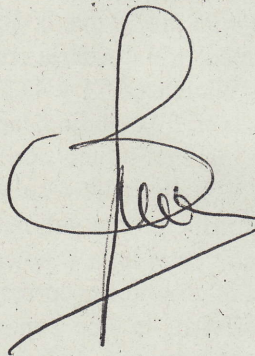
>>

Y para que conste, expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en San Vicente del Raspeig, a cuatro de marzo de dos mil diecinueve.

Vº Bº

LA CONCEJALA DELEGADA
DEL ÁREA DE PRESIDENCIA
P.D. DECRETO N° 167 de 6.2.18

M^a Asunción París Quesada



RECIBI EL DUPLICADO
12 de 3 de 2019

