

RESOLUCIÓN DEL ALCALDE- PRESIDENTE núm. 568 /2005

En relación a la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE.B-13, del PGOU de Vélez-Málaga (expte. 8/02), el Jefe de la Sección de Gestión Urbanística y el Jefe del Servicio Jurídico de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, han redactado informe conjunto de fecha 21 de marzo de 2005 del siguiente contenido:

"ASUNTO: Informe Propuesta de Aprobación Definitiva de la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE.B-13 "Los Arquillos" de Benajarafe (expte. 8/02).

INTERESADO: Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

EXPEDIENTE: 8/2002.

En relación con el asunto de referencia, y consultados los antecedentes obrantes en esta Gerencia, por los técnicos que suscriben se procede a emitir el siguiente

INFORME

Primero.- Con fecha 28 de enero de 2005 los servicios técnicos de esta Administración redactaron informe del siguiente tenor literal:

"ASUNTO: Informe sobre la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación de la UE-B.13 "Los Arquillos", sobre rectificación y corrección de error en la documentación sobre subsanación de defectos en el proyecto de reparcelación presentado a inscripción registral.

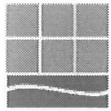
INTERESADO: Excmo. Ayto. de Vélez-Málaga.

EXPEDIENTE: 8/2002

Con fecha de 19 de mayo de 2004, mediante Resolución del Sr. Alcalde - Presidente núm. 998/04, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución UE-B.13 "Los Arquillos".

Tras su firmeza en vía administrativa, el documento fue presentado al Registro de la Propiedad núm. 1, de los de esta ciudad, para su inscripción, lo que tuvo lugar con fecha 3 de septiembre de 2004, hora 12:35, asiento 1287 y diario 125.

Con fecha 11 de octubre de 2004, se emite Calificación del documento por parte del Sr. Registrador de la Propiedad, en la que suspende la inscripción del documento referido, por observarse una serie de defectos subsanables.



Analizada la repetida nota de calificación, por esta Administración se redactó y presentó a inscripción registral el documento denominado "subsanción de defectos en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución UE-B.13 "Los Arquillos" de Benajárfes", aprobado por Resolución del Sr. Alcalde-Presidente de fecha 3 de diciembre de 2004.

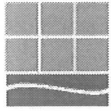
Este documento, además de corregir los defectos subsanables señalados por el repetido Registro, atendía la reclamación expuesta por el Sr. Miguel Ramírez Robles, según documento presentado por registro de entrada de documentos de fecha 9 de noviembre de 2004, en el que informa que las fincas registrales 15033 señalada como finca 1a en el proyecto de reparcelación, 15030 señalada como finca 2 en el proyecto de reparcelación y 15028 señalada como finca 10 en el proyecto de reparcelación, si bien las fincas del proyecto son de su propiedad, presentan ubicación y extensión superficial correcta, no se tratan de estas fincas registrales, que también son de su propiedad y se ubican en la zona de Benajárfes Alto, y tratándose se fincas rústicas. Resultando que las señaladas 1a, 2 y 10 son fincas que carecen de inscripción registral, por lo que solicitaban su inscripción mediante el presente proyecto, a favor de éstos exclusivamente.

En este sentido consta escrito presentado por Doña Antonia María Herrera Robles, en el que hace constar que la finca 2 del proyecto, en la que aparece como titular del 50 %, si bien es titular de la finca registral, esta finca no se encuentra ubicada en este sector, lo que viene a corroborar la solicitud presentada por los Hermanos Ramírez Robles, en la que indican que las fincas registrales en principio incluidas en el sector 15033 señalada como finca 1a en el proyecto de reparcelación, 15030 señalada como finca 2 en el proyecto de reparcelación y 15028 señalada como finca 10, éstas registrales no se ubican en la UE-B.13.

Por otro lado, desde estos Servicios Municipales, se ha detectado otro error en el último documento presentado al Registro sobre las repetidas subsanaciones, de tal manera que resulta que sobre la finca aportada núm. 19 del proyecto, existe una vivienda, que se describe en la descripción de la finca antigua, y que no se dice en el documento si ésta desaparece con la reparcelación o si, de lo contrario, se mantiene en la de resultado que le corresponda. Por lo que analizada la cuestión, concluimos con que la misma no desaparece, y se mantiene en la de resultado que le corresponde, que es la R.6-3.

A la vista de todo lo anterior, los técnicos que suscriben se procede a redactar la documentación sobre Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación de la UE-B.13 "Los Arquillos", que recoge las deficiencias señaladas por la nota de calificación del Sr. Registrador de la Propiedad y los errores detectados después. A la vista de lo cual, se procede a emitir el siguiente

I N F O R M E



La nota de calificación del Sr. Registrador, se basa en 18 puntos a corregir, los cuales abordamos a continuación y sobre los cuales emitimos informe:

1.- Finca 1.a: Falta de especificación de los nombres de los Hermanos Ramírez Robles:

Son titulares registrales: D. Miguel Ramírez Robles, D. Salvador Ramírez Robles y D. José Ramírez Robles, en una cuota parte del 33,3333% del pleno dominio con carácter privativo cada uno de ellos.

2.- Finca 1b: FR 16634, Falta de especificación del nombre del Cónyuge de D. Miguel Ramírez Robles:

Son titulares registrales D. Miguel Ramírez Robles y D^a. María Josefa Robles Marfil, en el 100% del pleno dominio con carácter presuntamente ganancial.

3.- Finca 2: Falta completar la titularidad.

Son titulares registrales: D. Miguel Ramírez Robles, D. Salvador Ramírez Robles y D. José Ramírez Robles, en una cuota parte del 33,3333% del pleno dominio con carácter privativo cada uno de ellos.

En este sentido consta escrito presentado por Doña Antonia María Herrera Robles, de fecha 27 de enero de 2005, en el que hace constar que no es titular de la finca 2 del proyecto, ni posee propiedad alguna en el ámbito de la UE-B.13.

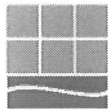
4.- Finca 3: FR 4793, Falta acreditar titularidad usufructo o defunción.

La nuda propiedad corresponde a D. Ezequiel Sánchez Postigo, y el usufructo vitalicio a D. Eduardo Sánchez Ramírez, actualmente fallecido el día 22 de febrero de 1994, según consta en el certificado de defunción que se aporta entre la documentación anexa como anexo 1. Por lo tanto el 100 % del pleno dominio corresponde a D. Ezequiel Sánchez Postigo.

5.- Finca 5: FR 20914 actual 26700, Inscripción a favor de personas distintas del adjudicatario.

a.- La tramitación de la reparcelación se ha realizado a nombre de "José Postigo Arias" fallecido 12-1-75, habiendo realizado sus herederos la escritura de adjudicación de herencia con fecha 31-3-2003 y habiéndose inscrito a favor de los herederos en el 2003. Se acompaña copia de la escritura mencionada como ANEXO II.

Corresponde, por tanto, inscribir a nombre de los herederos las parcelas resultantes, cuyos datos son:



NUDA PROPIEDAD a 1/3:

José Postigo Ruiz, mayor de edad y casado

Antonia Postigo Ruiz, mayor de edad y casada

Concepción Postigo Ruiz, mayor de edad y separada legalmente

USUFRUCTO:

María Concepción Ruiz Gálvez, mayor de edad y viuda.

b.- La casa que consta en la descripción de la finca aportada, está en estado ruinoso, se encuentra incluida en su totalidad en la parcela 1 de la manzana R2 de las fincas resultantes y deberá ser demolida, por lo que no procede mantener su descripción en las parcelas de resultado.

6.- Finca 7: FR 14828, Titularidad y cónyuge de D^a. Encarnación Díaz Zayas.

La finca citada, aparece a nombre de:

Nuda propiedad a favor de D^a. Encarnación Díaz Zayas y D. Francisco García Martín, mayores de edad y casados, por título de compraventa con carácter para la sociedad de gananciales que ambos forman.

Correspondiendo el usufructo vitalicio con carácter privativo a D. Salvador Postigo Díaz, el cual falleció el 7-12-93, lo que se acredita con el Certificado de Defunción en el ANEXO III de la OJC.

Por lo tanto le corresponde el 100 % del pleno dominio para su sociedad de gananciales a los esposos D^a. Encarnación Díaz Zayas y D. Francisco García Martín.

7.- Finca 8: FR 16184, mantenimiento de la casa existente.

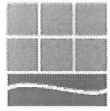
La casa descrita en la finca aportada se mantiene, no habiendo sido demolida, y se encuentra enclavada en la parcela 1 de la manzana R4 de las fincas resultantes.

8.- Finca 9: FR 13793, falta completar la titularidad de la finca.

La titularidad de la finca corresponde a:

La Nuda propiedad a Doña Eduvigis Postigo Arias, mayor de edad, casada, con carácter privativo.

El usufructo vitalicio a favor de Doña Eduvigis Arias Escaño, mayor de edad y viuda, con carácter privativo.



9.- Finca 10: Falta acreditar la titularidad de los Hermanos Ramírez Robles.

Son titulares registrales: D. Miguel Ramírez Robles, D. Salvador Ramírez Robles y D. José Ramírez Robles, en una cuota parte del 33,3333% del pleno dominio con carácter privativo cada uno de ellos.

10.- Finca 14: FR 14.434, por traslado la 24.461, titular del proyecto diferente al registral.

Son titulares registrales D. Juan Francisco Robles Herrera y D^a. Águeda Claro Roldán, con la totalidad del pleno dominio con carácter ganancial, así consta en las certificaciones registrales obrantes en el expediente, y así fueron objeto de notificación en el expediente, no obstante se trata de un error en el documento analizado ahora corregido.

11.- Finca 15: FR 4794, Falta completar la titularidad de dicha finca.

La titularidad de la finca corresponde a:

La nuda propiedad a Doña Antonia Sánchez Postigo por título de donación con carácter privativo, correspondiendo el usufructo vitalicio a D. Eduardo Sánchez Ramírez, el cual falleció el día 20 de febrero de 1994, según consta en el certificado de defunción que se adjunta ANEXO I.

12.- Finca 16: FR 37978, cónyuge de D^a. Concepción Sánchez Postigo.

Los titulares de esta finca son: D^a. Concepción Sánchez Postigo, la totalidad del pleno dominio con carácter privativo, y la totalidad de la obra nueva corresponde a ésta Doña Concepción Sánchez Postigo y a su esposo D. Bernardo Ramos Claros, con carácter ganancial.

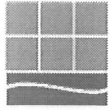
13.- Finca 17: FR 20551, Titularidad y cónyuge de D^a. Encarnación Díaz Zayas.

La titularidad de esta finca corresponde a Doña Encarnación Díaz Zayas y su esposo Don Francisco García Martín, la totalidad del pleno dominio por título de compraventa con carácter ganancial.

D. Salvador Postigo Díaz consta que falleció el 7-12-93. Se adjunta Certificado de defunción como ANEXO III.

14.- Finca 19: Tipo de finca y circunstancias personales de los dquirientes.

La descripción correcta de la finca es:



"URBANA, parcela de terreno de uso residencial, sita en el pago de Benajárfate, del Término Municipal de Vélez-Málaga, de forma rectangular se extiende en una superficie de 188,00 m²s, cuyos linderos son: al Norte y Este con parcela propiedad de José Romera Padilla; al Sur con el camino y acequia de los Arquillos; y al Oeste con finca propiedad de Doña Encarnación Díaz Zayas, sobre esta parcela se levanta una edificación destinada a vivienda de 120,00 m² aproximados de superficie, en una sola planta."

TITULARES: D. Juan Ruiz López, con DNI 24.986.290-X, mayor de edad, y su esposa, Doña Encarnación Romera Padilla, mayor de edad, con DNI 25.009.053-A, y ambos con domicilio en calle Arquillos núm. 29 de Benajárfate, Vélez-Málaga, CP 29790. Ostentando el 100% del pleno dominio para su sociedad de gananciales. Adquirida por compra a D. José Romera Padilla, quién la adquirió a su vez por herencia de sus padres.

15.- Parcela resultante R.1-6 parcela 6 de la manzana R1, falta especificar superficie casa.

Sobre esta parcela de resultado se levanta una edificación existente de 168,00 m²s, destinada a vivienda.

16.- Parcela resultante R.6-1 parcela 1 de la manzana R6, falta especificar superficie casa.

Sobre esta parcela de resultado se levanta una edificación existente de 160,00 m²s, destinada a vivienda.

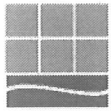
17.- Falta especificar las circunstancias personales de los Adjudicatarios.

Significar que por aplicación del principio de subrogación real, los titulares actuales de las fincas aportadas o afectadas por la reparcelación, son los mismos que los de las parcelas de resultado, por lo que las circunstancias personales de aquellos son las mismas que la de los de resultado.

No obstante, en la operación jurídica informada, aparecen los titulares adjudicatarios de cada parcela de resultado, con indicación de su correspondencia, y por tanto la de las mismas circunstancias personales.

18.- Falta señalar el carácter de la naturaleza jurídica de las parcelas adjudicadas al Excmo. Ayuntamiento.

En la documentación sobre subsanación informada, ya se contiene la naturaleza jurídicas de las parcelas adjudicadas a esta Administración, resultando que todas son de uso y dominio público, salvo la **R3, R5.2, y la R4.5, que tienen el carácter de bienes patrimoniales.**



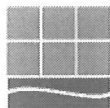
La subsanación ahora sometida a consideración municipal, tiene por objeto corregir las deficiencias advertidas por el Sr. Registrador, señaladas en los puntos anteriores, así como aclara algunos extremos que no aparecía suficientemente claros en el proyecto de reparcelación sometido a inscripción registral. Así mismo, resulta que con fecha 9 de noviembre de 2004, por D. Miguel Ramírez Robles, en su propio nombre y en representación de sus hermanos D. Salvador y D. José, presenta escrito en esta Administración en le que informa que las fincas registrales 15033 señalada como finca 1a en el proyecto de reparcelación, 15030 señalada como finca 2 en el proyecto de reparcelación y 15028 señalada como finca 10 en el proyecto de reparcelación, si bien las fincas del proyecto son de su propiedad, presentan ubicación y extensión superficial correcta, no se tratan de estas fincas registrales, que también son de su propiedad y se ubican en la zona de Benajárfate alto, y tratándose se fincas rústicas. Resultando que las señaladas 1a, 2 y 10 son fincas que carecen de inscripción registral, por lo que solicitan su inscripción mediante el presente proyecto. Circunstancias que aparece corregida en la operación jurídica ahora analizada.

Por otro lado la documentación analizada no altera derechos de propietarios no propone modificaciones que tengan la consideración de sustanciales que aconsejen el sometimiento a información pública, si bien resulta que la aportada número 2 que constaba en el proyecto aprobado el 19 de mayo de 2004, aparecía a nombre de los hermanos Ramírez Robles y de Doña Antonia María Herrera Robles, como propietaria del 50 % de la finca, sin embargo, en la Operación Jurídica Complementaria que informamos, ésta no aparece como titular, por lo que entendemos que debe darse audiencia de 15 días a esta para que se pronuncie al respecto.

Visto lo anteriormente expuesto resulta que el documento analizado sobre Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación de la UE-B.13 "Los Arquillos", sobre rectificación y corrección de error en la documentación sobre subsanación de defectos en el proyecto de reparcelación presentado a inscripción registral, redactado por los servicios técnicos y jurídicos de esta Gerencia con fecha 10 de enero de 2005, se adecua a las determinaciones contenidas en su planeamiento general y al más preciso, así como a lo preceptuado por las disposiciones contenidas en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística y concordantes de la LOUA 7/2002 de 17 de diciembre, por lo que los técnicos que suscriben proponen al Sr. Gerente que, en atención a sus competencias, eleve a su vez propuesta al Alcalde Presidente de esta Corporación, la adopción de los siguientes acuerdos:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primero.- Aprobar Inicialmente la documentación sobre Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación de la UE-B.13 "Los Arquillos", sobre rectificación y corrección de error en la documentación sobre subsanación de defectos en el proyecto de reparcelación presentado a inscripción registral, redactada por esta Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 10 de enero de 2005.



Segundo.- Someter la presente aprobación a información pública, recogida en el art. 101.1.c) 3ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios de esta Administración, por periodo de 20 días, así como notificación individual a los titulares afectados por esta operación jurídica.

Tercero.- Considerar aprobado definitivamente el expediente, en el caso de que durante la información pública no se produzcan alegaciones al documento.

Cuarto.- Una vez firme en vía administrativa el presente acuerdo, disponer la expedición de certificación administrativa oportuna, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad núm.1 de Vélez-Málaga.

Es cuanto cabe informar en la materia competencia de esta Gerencia."

Segundo.- Consta en el expediente Certificado emitido por la Secretaria General por Sustitución de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga con fecha 15 de marzo de 2005, en el que se indica que transcurrido el plazo de información pública de la aprobación inicial del expediente, realizada mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 33 de 17 de febrero de 2005 y notificación personal a los titulares de bienes y derechos afectados por la Operación Jurídica Complementaria, no se ha producido reclamación alguna contra dicha aprobación.

Analizado lo anteriormente expuesto, los técnicos que suscriben proponen al Sr. Gerente que, en atención a sus competencias, eleve a su vez propuesta al Sr. Alcalde-Presidente de esta Corporación, la adopción de los siguientes acuerdos:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Aprobar Definitivamente la documentación sobre Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación de la UE.B-13 "Los Arquillos" de Benajafe, sobre rectificación y corrección de error en la documentación sobre subsanación de defectos en el Proyecto de Reparcelación presentado a inscripción registral, redactada por esta Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 10 de enero de 2005.

SEGUNDO.- Publicar anuncio de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, así como notificar personalmente a los titulares de bienes y derechos de afectados por la Operación Jurídica Complementaria.

TERCERO.- Una vez que la presente Resolución sea firme y eficaz, proceder a la emisión de las oportunas Certificaciones Administrativas para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad nº 1 de Vélez-Málaga.



Es cuanto cabe informar en la materia competencia de esta Gerencia."

Por tanto, una vez examinado el informe redactado por los Técnicos de esta Administración, y en virtud de las atribuciones que me confiere la legislación vigente,

HE RESUELTO:

PRIMERO.- Aprobar Definitivamente la documentación sobre Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación de la UE.B-13 "Los Arquillos" de Benajárfes, sobre rectificación y corrección de error en la documentación sobre subsanación de defectos en el Proyecto de Reparcelación presentado a inscripción registral, redactada por esta Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 10 de enero de 2005.

SEGUNDO.- Publicar anuncio de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, así como notificar personalmente a los titulares de bienes y derechos de afectados por la Operación Jurídica Complementaria.

TERCERO.- Una vez que la presente Resolución sea firme y eficaz, proceder a la emisión de las oportunas Certificaciones Administrativas para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad nº 1 de Vélez-Málaga.

Vélez Málaga, 21 de marzo de 2005.

EL ALCALDE PRESIDENTE



Fdo.: Antonio Souviron Rodríguez.