



ANUNCI

La Junta de Govern Local, en sessió celebrada en data 6 de març de 2024, ha pres, entre d'altres, l'acord següent:

"1.- Desestimar les al·legacions formulades a la modificació i a l'actualització del projecte de de reparcel·lació del sector de sòl urbanitzable 6 "Petita Indústria" delimitat pel Pla general d'ordenació de Palafolls, formulades per Elena Calvo Flores per mitjà del registre d'entrada E2024002283, de 19 de febrer de 2024.

2.- Aprovar definitivament la modificació i a l'actualització del projecte de de reparcel·lació del sector de sòl urbanitzable 6 "Petita Indústria" delimitat pel Pla general d'ordenació de Palafolls, amb les modificacions respecte l'aprovació inicial referides a l'informe emès per l'arquitecte municipal transcrit en la part expositiva del present acord.

3.- Notificar aquest decret als interessats i publicar-ho al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i al taulell d'anuncis i seu electrònica d'aquest ajuntament, www.palafolls.cat.

4.- Disposar que, una vegada esdevingui ferm en via administrativa i sempre que no resulti alterat per raó de l'estimació d'un recurs de reposició, el secretari municipal expedeixi el corresponent certificat que constitueixi el títol per a la inscripció del projecte de reparcel·lació al Registre de la Propietat."

S'uneix, com annex, l'informe jurídic emès en data 21 de febrer de 2024 que motiva la desestimació de les al·legacions.

Francesc Alemany Martínez
ALCADE

Palafolls, 13 de març de 2024

ANNEX

"DICTAMEN JURÍDIC

Relatiu a resolució que procedeix donar a l'al·legació formulada per la Sra. Elena Calvo Flores, dins de la informació pública i l'audiència a l'interessat a les que s'ha sotmès l'instrument de gestió urbanística integrada denominat "modificació i actualització del projecte de reparcel·lació del sector 6 Petita Indústria", de sòl urbanitzable delimitat pel Pla general d'ordenació de Palafolls.

JOSEP GONZÁLEZ BALLESTEROS, advocat, col·legiat 979 ICA Manresa, emeto aquest dictamen jurídic a requeriment de l'alcalde de Palafolls, l'Il·lm. Sr. Francesc Alemany Martínez, sobre l'assumpte citat al títol.

NATURALESA DEL DICTAMEN

Aquest dictamen jurídic consisteix en una prestació definida pels art. 10.d, ap. i) i ii) de la Directiva 2014/24/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 26 de febrer de 2014, sobre contractació pública i pel qual es deroga la Directiva 2004/18/CE. En conseqüència, en cap cas no supleix les funcions reservades al funcionaris municipals ni pot constituir un acte administratiu d'instrucció (art. 9.2 Reial Decret legislatiu 5/2015, 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de l'Estatut bàsic de l'empleat públic).

FETS

1.- La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palafolls, el dia 5.12.2023, va aprovar inicialment l'instrument de gestió urbanística integrada denominat "modificació i actualització del projecte de reparcel·lació del sector 6 Petita Indústria", de sòl urbanitzable delimitat pel Pla general d'ordenació de Palafolls. En unitat d'acte, es va acordar la informació pública i l'audiència a l'interessat. A aquest instrument, m'hi refereixo com a "modificació del projecte de reparcel·lació". Allò que modifica és el projecte de reparcel·lació del sector aprovat definitivament el 1989, no inscrit al Registre de la Propietat.

2.- La Sra. Elena Calvo Flores, propietària del dret de ple domini sobre la finca registral 4650 del Registre de la Propietat de Pineda de Mar (que es correspon amb la finca aportada 6.2 de la modificació del projecte de reparcel·lació), ha formulat en termini un escrit d'al·legacions, el qual conté les següents:

1a.- Demana que es modifiqui la rotonda prevista com a accés al sector en una futura revisió del planejament.

2a.- Demana que a la finca aportada 6.2 s'incrementi en una superfície de 450,00 m2 i que la finca aportada 6.1 (finca registral 4649) s'incrementi en una superfície de 78,11 m2.

Afirma que aquestes dues finques s'originen en la divisió d'una matriu. No aporta l'escriptura d'aquesta divisió (l'informe s'emet donant per bona aquesta afirmació sobre l'origen de les dues finques, però hauria de ser revisat si posteriorment es revelés que l'alteració d'entitats hipotecàries no fou aquesta).

Postula que, en el moment de fer-se la divisió, s'haurien reduït de les finques 4649 i 4650 les superfícies que ara es demana que s'incrementin, perquè es trobaven afectades a sistemes, i, al mateix temps, s'haurien adaptat les descripcions dels seus límits (de forma que no limitessin amb la carretera, situada

al sud del sector, sinó amb dits sistemes). A la modificació del projecte de reparcel·lació, els terrenys que es demana que s'incloguin dins d'aquestes finques serien el que consten com a finca no immatriculada DP4.

Aquesta al·legació la fonamenta la seva autora en els motius següents:

1r.- El plànol cadastral de rústica antic que consta incorporat a la modificació del projecte de reparcel·lació demostraria que a la finca matriu originària de les finques 4649 i 4650 limitava amb la carretera.

2n.- Al plànol de transcripció de finques aportades al projecte de reparcel·lació aprovat el 1989, la parcel·la 6 (dins de la qual es troben les finques 6.1 i 6.2) limita amb la carretera.

3r.- La descripció registral de la finca 4650 limita amb la carretera per mitjà de zona verda i vial, cosa que implica que en el moment de formalitzar-se l'escriptura de divisió, ja es van descomptar les cessions urbanístiques que hauria perfeccionat la reparcel·lació de 1989, donat que dita escriptura és del 1993 i per tant posterior a la reparcel·lació.

4t.- Les determinacions del projecte de reparcel·lació de 1989 eren obligatòries pels propietaris afectats. En concret, postula que la menció IX (que consta a l'ap. 11 "Determinacions" de la memòria del projecte de reparcel·lació de 1989) estableix que els propietaris de les finques que esmenta "realitzaran l'adaptació de llurs propietats a iniciativa particular", cosa que comportaria que l'escriptura que va donar lloc a la finca registral hagués deixat fora de la seva superfície la destinada a sistemes de cessió obligatòria.

5è.- Indica que la divisió que va donar lloc a les finques 4649 i 4650 pretenia que ambdues fossin el més iguals possibles, cosa que no es compliria amb l'assignació com a finques aportades a la modificació del projecte de reparcel·lació, malgrat que aquests són exactament les registrals.

FONAMENTS DE DRET

1.- Resposta a l'al·legació 1.

Aquesta al·legació no fa referència a res que sigui determinat per la modificació del projecte de reparcel·lació, segons resulta del seu contingut a la llum de l'art. 127 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i, per tant, ha de ser desestimada.

2.- Resposta a l'al·legació 2.

2.1.- L'instrument defineix les finques aportades a partir d'allò que consta al Registre de la Propietat (art. 131 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme), a tenor dels seus efectes (art. 127.1 del Decret legislatiu 1/2010).

L'alteració respecte a la realitat registral s'ha d'escaure per circumstàncies degudament acreditades.

S'analitzen seguidament aquells que a l'escrit d'al·legacions s'invoquen com a motius de l'alteració.

2.2.- Motius 3r i 4t- Per raons sistemàtiques, s'inicia l'anàlisi per aquests motius i es tractaran conjuntament, atès són els únics que es refereixen immediatament a la inscripció registral:

2.2.1.- La descripció registral de la finca 4650 deixa clar que la finca no limita amb la carretera, sinó amb uns terrenys destinats a sistemes públics. Es a dir, aquests terrenys no formen part d'aquesta finca registral.

La descripció respon al consentiment prestat pels propietaris a l'escriptura de divisió.

2.2.2.- Com que el projecte de reparcel·lació de 1989 no es trobava inscrit al Registre de la Propietat, la divisió es va realitzar sobre una finca matriu que no havia patit cap alteració registral derivada de dit projecte.

Es a dir, si la finca matriu contenia els sistemes que a la modificació del projecte de reparcel·lació apareixen com a finca aportada DP4, necessàriament s'hauria escaigut una de les dues alternatives següents:

1a.- Els terrenys de la finca DP4 haurien constituït una o diverses finques independents com a efecte de la divisió.

2a.- La seva superfície s'hauria dividit entre les finques 4649 i 4650 (i limitarien aleshores amb la carretera i no amb un sistema).

No succeeix cap d'aquestes dues alternatives, cosa que porta a descartar que la finca DP4 formés part de la matriu.

2.2.3.- A l'al·legació, es postula una tercera alternativa: que a la divisió es va descomptar la superfície de la finca DP4 de les finques dividides i es van ajustar els límits als que resultarien del projecte de reparcel·lació de 1989 no inscrit, sense segregar la finca DP4.

Aquesta alternativa és clarament impossible, atès que llavors la superfície de la finca matriu fora superior a la superfície de les finques resultat de la seva divisió i, per tant, la inscripció de la divisió s'hauria denegat i no constaria en els termes que ara figura al Registre.

2.2.4.- Altrament, perquè la superfície de la finca DP4 hagués estat dins de la matriu i no estigui dins de les finques 4649 i 4650, calia que la divisió s'hagués fet no en dos sinó en almenys tres finques, les dues que consten ja al Registre de la Propietat i una tercera que es correspongués amb el sistema. Aquesta tercera finca no consta al Registre.

2.2.5.- Per tant, queda demostrat que la finca no immatriculada DP4 no es trobava dins de la matriu que es va dividir entre la finca 4649 i 4650.

2.2.6.- La vinculació dels propietaris a allò que disposa el projecte de reparcel·lació de 1989 no justifica allò que pretén l'actora.

Com estableix l'art. 100.a del Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, sota la vigència es va aprovar el projecte de reparcel·lació de 1989, la seva aprovació definitiva comportava la transmissió originària dels sistemes a l'Ajuntament, en tant que administració actuant, lliure de càrregues.

Per mitjà del projecte de reparcel·lació de 1989, no s'havia d'ordenar res en relació a la cessió de sistemes, atès que aquesta ja s'esqueia amb la seva aprovació definitiva.

La menció que cita l'ap. IX invocat a l'al·legació només pot fer referència a les alteracions d'entitats hipotecàries entre aquelles finques de resultat que tenien condició de zona, les quals s'havien d'efectuar per títol civil, per no trobar-se dins de l'àmbit de les alteracions possible que causava el projecte de reparcel·lació, arran del citat art. 100 del Reial Decret 1346/1976. Com que aquestes alteracions es realitzaven sobre finques de resultat no s'escaurien amb motiu de la reparcel·lació, sinó posteriorment a aquesta.

2.3.- Motius 1r i 2n. Ambdós motius fan referència a antecedents que indicarien que la finca matriu a partir de la qual les finques 4649 i 4650 limitarien amb la carretera.

Aquestes informacions són per si soles insuficients per desvirtuar el consentiment dels propietaris prestat a l'escriptura de divisió i del fet, ja explicat, que no hi ha constància de cap classe que de la mateixa matriu se segreguessin els sistemes que conformen la DP4.

2.5.- El que es pretenia amb la divisió l'obtenció de dues finques de la mateixa superfície no sols no es troba avalat per cap prova, sinó que es contradiu obertament amb les superfícies que presenten les finques 4649 i 4650 al Registre de la Propietat.

2.6.- En conclusió, també aquesta al·legació s'ha de desestimar.

CONCLUSIÓ

Procedirà que, en unitat d'acte amb el coneixement sobre l'aprovació definitiva, es desestimïn totes les al·legacions a les quals fa referència aquest informe.

Palafolls."