



RESOLUCIÓN

Resolución nº: 360/2023

Fecha Resolución: 26/01/2023

En la ciudad de MAIRENA DEL ALJARAFE, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, D. ANTONIO CONDE SÁNCHEZ, ha dictado la siguiente RESOLUCIÓN:

Expte.: 2022/PRP_02/000011.- Ratificación de la modificación del proyecto de reparcelación del sector SR-3 CAMINO DE GRANADILLAS por reparcelación forzosa de Gedeco Aljarafe, SL.

Visto los antecedentes que se relacionan:

1.-Que con fecha 5 de diciembre de 2022 tiene entrada en el registro de la GMU escrito presentado por D. Antonio Marino Santana Gómez, en nombre y representación de la Junta de Compensación del SR-3 "Camino de las Granadillas", al que acompaña modificado del proyecto de reparcelación en lo relativo a la reparcelación forzosa respecto de Gedeco Aljarafe S.L., para su ratificación por esta Administración.

2.- Se aporta certificado del Secretario de la Junta de Compensación del Sector SR-3 en el que se señala:

"Que el 13 de octubre de 2022, en la sede social de esta entidad se celebró, con presencia del 87,901% de las cuotas con derecho a voto, la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación del Sector SR-3 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

Que en el punto 4º del orden del día de dicha Asamblea ("Aprobación inicial, en su caso del documento de reparcelación forzosa respecto de GEDECO ALJARAFE, SL para su tramitación hasta su ratificación municipal") se aprobó, por el voto favorable de miembros que representan más del 50% de las cuotas de participación, el documento de reparcelación forzosa respecto de GEDECO ALJARAFE, SL, acordándose realizar los trámites hasta su ratificación municipal. Que dicho documento se sometió a información pública por un plazo de un mes conforme a lo establecido en el art. 108 del Reglamento de Gestión Urbanística (de aplicación supletoria conforme a la DT 7ª de la Ley 7 /2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía), lo que supuso:

La publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 26 de octubre de 2022 y el Diario de Sevilla de 20 de octubre de 2022 la notificación a todos los propietarios, así como a los titulares de derechos limitados inscritos:

Que, durante este periodo de información pública, no se ha presentado alegación alguna".

3.- El proyecto de reparcelación del Sector Sr-3 "Camino de las Granadillas" fue aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía 238/08 de fecha 30 de abril de 2008 e inscrito en el registro de la propiedad nº 7 de los de Sevilla.

4.- Que con fecha 10 de enero de 2023 se ha emitido informe jurídico al respecto, que consta en el expediente.

4.- El Sr. Gerente informa favorablemente y formula propuesta al Consejo de Gobierno de la GMU con fecha 11 de enero de 2023.

5.- El Consejo de Gobierno de la G.M.U., en sesión celebrada el 16/01/2023, acordó proponer al Sr. Alcalde proceda a ratificar el modificado del proyecto de reparcelación del sector SR-3 CAMINO DE GRANADILLAS por reparcelación forzosa de la entidad GEDECO ALJARAFE, SL.

6.- Que con fecha 19/01/2023 se ha procedido al abono de la tasa correspondiente por tramitación de documentos urbanísticos.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Primero.- El artículo 92 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía define la reparcelación como la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.

Código Seguro De Verificación:	EIWbgkMzIH6D6m37RAnRCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	26/01/2023 12:56:13
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/01/2023 13:45:22
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/EIWbgkMzIH6D6m37RAnRCA==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

Señala este texto legal que la reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria por la que se adjudiquen fincas, parcelas o solares.

El artículo 101.4 de la LISTA establece que:

“Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, lo cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan sus obligaciones inherentes al sistema salvo que se opte por la expropiación”.

Con la reciente entrada en vigor del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía que señala en su artículo 141 que, la reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa y que la reparcelación será forzosa cuando justificadamente la Administración actuante la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del instrumento de ordenación y en todos los casos en los que durante la tramitación como voluntaria ésta deje de reunir los requisitos precisos para ser considerada como tal.

Segundo. Como hemos indicado en los antecedentes de esta Propuesta el proyecto de reparcelación del Sector SR-3 “Camino de las Granadillas” se encuentra aprobado e inscrito por lo que la reparcelación forzosa que se plantea supone una modificación de mismo.

Conforme viene reconociendo la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando ha ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y estando ya inscrito en el Registro de la Propiedad, no cabe ya introducir modificaciones que exceden de un mero error material, para la reparcelación forzosa que plantea la Junta de Compensación del SR-3 es necesario iniciar un nuevo expediente de modificación de la reparcelación, siguiendo los mismos pasos y con los mismos requisitos que fueron necesarios para su aprobación del documento inicial, puesto que es necesario el consentimiento de todos los titulares actuales de las fincas objeto de la reparcelación inicial, las cuales han sido objeto de transmisiones, y que son terceros protegidos por la fe pública registral.

Así pues, el proyecto de reparcelación forzosa que se presenta tiene el contenido documental previsto legalmente constando las fincas de origen objeto de la reparcelación forzosa con sus correspondientes cargas, la cuantía de la deuda pendiente, las fincas de resultado entre las que se adjudican a la Junta de Compensación.

No obstante, tal y como se indica en la página 16 del proyecto, sin perjuicio de que se solicita al/la Sr./Sra. Registrador/ra el traslado de los embargos administrativos anotados en las fincas 29915, 29921, 29939 y 29945 a las fincas adjudicadas por este proyecto a Gedeco Aljarafe S.L., una parte relevante de los apremios municipales se deben a determinadas derramas impagadas, por lo que la entidad cuantitativa de lo recaudable por esta vía se vería sensiblemente mermada.

Entendemos que cuando se ratifique el presente proyecto deberá darse traslado a Solgets a los efectos de, si procede, inste la cancelación de los embargos.

Existe un error material en la finca de resultado nº 4 y donde dice “Cargas. Las correspondientes a los embargos administrativos anotados en la finca registral 29291 debe decir Cargas. Las correspondientes a los embargos administrativos anotados en la finca registral 29921”.

Así pues, como consta en los antecedentes de esta Propuesta, se ha certificado por el Sr. Secretario de la Junta de Compensación del Sector SR-3 que se ha procedido a someter el proyecto a información pública y a notificación a los propietarios sin que se haya formulado alegación ninguna al respecto.

Por tanto, el procedimiento se ajusta a lo establecido en el artículo 103.4 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, habiéndose contado con el quorum establecido en el artículo 24.2 de los Estatutos de la Junta de Compensación del citado Sector, por lo que conforme a lo que preceptúa el primero de los artículos mencionado, la remisión que se efectúa al Ayuntamiento para su ratificación solo podrá denegarse por razones de estricta legalidad.

Ratificado que sea el proyecto deberá darse traslado a los interesados y al Registro de la Propiedad con las solemnidades establecidas en la legislación hipotecaria.

Tercero.- La competencia para la aprobación del presente modificado del proyecto de reparcelación mediante reparcelación forzosa de Gedeco Aljarafe S.L., corresponde al Sr. Alcalde, de conformidad con lo previsto en el artículo 21 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, a propuesta del Consejo de Gobierno de la GMU, de conformidad con lo previsto en sus Estatutos.

Código Seguro De Verificación:	EIWb9kMzIH6D6m37RAnRCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	26/01/2023 12:56:13
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/01/2023 13:45:22
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/EIWb9kMzIH6D6m37RAnRCA==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

En virtud de las atribuciones que me confiere el art. 21 de la Ley 57/2003 de modernización del Gobierno Local,

HE RESUELTO:

PRIMERO.- Ratificar la modificación del proyecto de reparcelación del Sector SR-3 "CAMINO DE GRANADILLAS" por reparcelación forzosa de Gedeco Aljarafe, SL.

SEGUNDO.- Ordenar se proceda a la publicación del acuerdo adoptado en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Tablón de anuncios, así como en la página Web y Portal de la Transparencia del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

TERCERO.- Ordenar se proceda a dar traslado en legal forma a los interesados y a Solgest.

CUARTO.- Ordenar se proceda a la remisión del proyecto de reparcelación aprobado al Registro de la Propiedad, una vez adquiera firmeza en vía administrativa, para su inscripción.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Antonio Conde Sánchez Doy fe, el Secretario General

(Firmado electrónicamente de conformidad con la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza)

Código Seguro De Verificación:	EIWbgkMzIH6D6m37RAnRCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	26/01/2023 12:56:13	
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/01/2023 13:45:22	
Observaciones		Página	3/3	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/EIWbgkMzIH6D6m37RAnRCA==			