Referencia:	**2021/5278A**
Procedimiento:	**Proyectos de Reparcelación**
SECRETARÍA (FULGENCIOGG)	

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 5 de julio de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

29. URBANISMO.
Referencia: 2021/5278A.

Propuesta del concejal delegado de urbanismo, para aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón.

"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que con fecha 24 de noviembre de 2021, con número de registro de entrada 2021/020851, por GINÉS CARVAJAL LÓPEZ, se solicita la tramitación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón.

SEGUNDO.- Que con fecha de 10 de febrero de 2022 se emite informe técnico mediante el cual se señalan diversos puntos a subsanar respecto al citado proyecto, solicitando a su vez informe jurídico y el archivo del expediente aperturado en su día por haberse aprobado definitivamente el Plan Parcial posteriormente a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.

TERCERO.- Que con fecha de 18 de febrero de 2022 se emite informe técnico donde en esencia se detectan los siguientes reparos:

"[…] De conformidad con lo expuesto, del citado proyecto se detectan los siguientes reparos a subsanar para poder continuar con la tramitación del presente expediente:

a) Carece, de conformidad con lo previsto en el mencionado art. 202.3. e), de los planos a escala referidos en el mismo.

b) Respecto de la fincas de origen, siendo que registralmente son dos, o bien (i) se solicita la agrupación instrumental de las mismas y exceso de cabida mediante observaciones en la descripción literal de ésta y de conformidad con lo previsto en el artículo 8 del RRPANU, o bien (i) se describen dos fincas iniciales, sobre las cuales se deberá determinar el exceso de cabida de cada una y concretar sobre las que existen derechos o bienes indemnizables (piscina y demás elementos indemnizables).

c) No resulta viable jurídicamente agrupar las fincas en una inicial y solicitar exceso de cabida para luego segregar ésta sin determinación de resto de conformidad con lo previsto en el RRPANU.

d) Se deberá acreditar que la ocupación de la piscina y demás elementos que provocan injerencia sobre las fincas aportadas no afectan a terceros que pudieran tener, no sólo derechos indemnizatorios, sino también de aprovechamiento urbanístico, lo cual podría comprometer el actual sistema de actuación.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es

e) Se deberá solicitar con carácter previo a la aprobación inicial del presente proyecto, certificación de dominios y cargas al Registro de la Propiedad a los efectos de que a su vez se produzca la preceptiva nota marginal de afección del presente proyecto sobre las fincas de origen y afectadas por la actuación.

f) Debe existir un cuadro de equivalencias claro, donde se fije la correspondencia entre finca aportada y de resultado.

g) Se deberá fijar las indemnización y excesos y defectos de adjudicación en la CLP.

h) En cuanto a los coeficientes de homogeneización y sin perjuicio de cuanto se ha informado por el Arquitecto municipal, poner de manifiesto que no es correcta la concreción de Unidades de Aprovechamiento, no es posible que se adjudiquen menos Uas al uso terciario (0,9) cuando éste es de menor valor que el fijado para las Uas del residencial al cual se le ha asignado el valor 1. por lo que las Uas no están bien repartidas.

i) El 10% de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento debe estar homogeneizado y en todo caso repartido entre los distintos usos y tipologías siempre que sea viable que ostente parcela mínima para cada uso y tipología […]".

CUARTO.- Que con fecha de 26 de enero de 2023 se presenta por el promotor de la actuación documento de adaptación a los reparos puestos de manifiesto en los informes técnico y jurídico.

QUINTO.- Que con fecha de 25 de abril de 2023 se emite informe técnico en el cual se pone de manifiesto lo que sigue:

"INFORME TÉCNICO

En relación al expediente 2021/5278A, con fecha 24/01/2023 y nºreg. 2023001378 tiene entrada documentación referente al Proyecto de Reparcelación de la U.A. del Plan Parcial sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón, viene referida al TR del P.P. del sector S-05-01 aprobado definitivamente con publicación en el BORM nº 180 (6/08/2019), revisada la documentación presentada se informa lo siguiente,

1.- En relación a los criterios de valoración, el punto 1.2 de Parámetros de Cálculo de la Memoria del Proyecto de Reparcelación, identifica los siguientes valores:

A1	*Edificabilidad privada (90% del total)*	*11.455,12 m2t*
A2	*Coste total urbanización*	*1.450.524,00 €*
A3	*Repercusión urbanización m2t (A2/A1)*	*126,63 €/m2t*
A4	*Coste unitario edificación (inc GG y BI)*	*1.008,97 €/m2t*
A5	*Costes adicionales por proyectos, licencias, seguros, etc (18% A4)*	*181,61 €/m2t*
A6	*Coste unitario total*	*1.317,21 €/m2t*

La valoración se realizará conforme a lo indicado en Artículo 23 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo por el método residual,

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Donde,

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es

gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

El valor "Vc" calculado se considera incorrecto, (A3+A4+A5) = 1.317,21 €/m2t, no debe considerarse los costes de urbanización (126,63 €/m2t), y por otro lado no se justifica la procedencia del valor de construcción del m2 edificado(tablas colegio oficial arquitectos, ordenanza ICIO, etc.)

La Tasa Libre de Riesgo en tanto por uno (TLR), en la fórmula VSo = VS - G . (1 + TLR + PR), se contempla el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años publicada por el Banco de España, para abril de 2022 es de 0,129%, en tanto por uno, 0,00129, los costes de urbanización incrementados por la TLR y Prima de riesgo son G x (1 + 0,00129 + 0,12).

2.- En la Valoración de las adjudicaciones, a los efectos de su inscripción registral, se deberán valorar de forma diferenciada las adjudicaciones realizadas:

- Adjudicaciones de carácter privativo realizadas a los titulares de las fincas iníciales, el valor de la adjudicación será el resultante de multiplicar la edificabilidad homogeneizada por el valor unitario de la edificabilidad SIN URBANIZAR.

- Adjudicación realizada a la Administración. Las parcelas resultantes del % de cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico (patrimoniales), las parcelas patrimoniales su valoración será el resultado de multiplicar la edificabilidad homogeneizada, por el valor unitario de la edificabilidad URBANIZADA, ya que ésta debe ser libre de cargas. Por tanto en aplicación del art. 22 Rval., VRS = Vv/k – Vc.

En este caso, debe corregirse la valoración de la parcela de cesión obligatoria de aprovechamiento, dado que se realizada del mismo modo que las de carácter privativo considerando el valor unitario de la edificabilidad sin urbanizar(a origen, VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)).

3.- En lo relativo al punto 7.2 Cuenta de liquidación provisional, es una previsión del reparto de gastos de urbanización entre los adjudicatarios de parcelas, siendo el saldo resultante la afección real al pago de los costes de urbanización de cada parcela que será objeto de inscripción registral, los saldos tienen carácter provisional en tanto no se concluyan las obras de urbanización de conformidad a los instrumentos urbanísticos que la motivan. En este caso la tabla de la cuenta de liquidación existe un concepto que puede llevar a error "liquidación propietario", relativo a la valoración de las parcelas y no a los gastos de urbanización, entendiéndose que se debería eliminar o clarificar.

4.- En cuanto a las Cédulas urbanísticas, se debe indicar en la representación gráfica el sistema de coordenadas UTM DATUM ETRS89 HUSO 30, en cédulas de cada parcela indicar Norte geográfico, representar y rotular la situación de sus linderos. La Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecara y la Ley del Catastro Inmobiliario, requiere que la descripción de las fincas registrales debe ir acompañada de la representación gráfica georreferenciada de la parcela, y por otro lado, las Resoluciones de la D. G. de los Registros y del Notariado y de la D. G. del Catastro, de 26/11/2015, establecen el formato GML INSPIRE de parcela catastral y el sistema referencia oficial ETRS89.

5.- En este caso, el promotor aporta un Levantamiento Topográfico sobre el terreno para constatar la superficie real y delimitación del ámbito a gestionar con la finalidad de perfeccionar las superficies definidas, tendrá un carácter determinante en el Proyecto de Reparcelación, debe indicarse por tanto la superficie real obtenida del levantamiento, y si es necesario realizar reajuste de la ordenación a la superficie real del ámbito siempre que se trate de una adaptación no sustancial, que en ningún caso dará lugar al incumplimiento de los estándares urbanísticos determinados en la legislación vigente (LOTURM y Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978).

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es

CONCLUSIONES: A la vista de lo expresado anteriormente, junto con el Proyecto de Reparcelación que justifique las indicaciones expresadas se deberá aportar documento anexo aclaratorio de las modificaciones introducidas".

SEXTO.- Que con fecha de 27 de abril de 2023 se emitió informe jurídico en que, en esencia, se requería la subsanación de diversos extremos.

SÉPTIMO.- Que con fecha de 5 de mayo de 2023, tras el requerimiento oportuno por parte de esta Administración, por el promotor de la actuación se presentó nuevo texto de reparcelación incorporando las subsanaciones puestas de manifiesto por el referido informe técnico y jurídico.

OCTAVO.- Que con fecha de 17 de mayo de 2023, se emitió informe técnico favorable al último proyecto presentado, donde se concluye:

"CONCLUSIONES: A la vista de las diferentes subsanaciones realizadas y que constan en el presente expediente de Proyecto de Reparcelación de la U.A. del Plan Parcial sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón, y previo a la emisión de informe jurídico que corresponda relativo a la legalidad urbanística del Proyecto de Reparcelación, procede INFORMAR FAVORABLEMENTE la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la U.A. del Plan Parcial sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón".

NOVENO.- Que con fecha de 18 de mayo de 2023 se emitió informe jurídico donde se concluye:

"PRIMERO.- Procede aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón, presentado por D. Ginés y Dña. Trinidad Carvajal López con fecha de 5 de mayo de 2023.

SEGUNDO.- Procede someter el presente expediente y proyecto de reparcelación a información pública por el plazo de VEINTE DIAS, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

TERCERO.- Procede notificar individualizadamente tanto a los interesados que consten en el expediente administrativo como a los titulares de derechos u obligaciones del proyecto, a fin de que si lo estiman oportuno, presenten las alegaciones que convengan a su derecho, en el plazo de VEINTE DIAS desde la recepción del presente acuerdo".

DÉCIMO.- Que con fecha de 18 de mayo de 2023, se otorga visto bueno del expediente por parte del jefe coordinador de urbanismo e infraestructuras.

DECIMOPRIMERO.- Que con fecha de 19 de mayo de 2023, se emitió nota de conformidad de la secretaría general de este Ayuntamiento al informe jurídico de fecha 18 de mayo de 2023.

DECIMOSEGUNDO.- Que con fecha de 26 de mayo de 2023 por acuerdo de la Junta de Gobierno Local se aprueba inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón, presentado por D. Ginés y Dña. Trinidad Carvajal López con fecha de 5 de mayo de 2023.

DECIMOTERCERO.- Que con fecha de 29 de junio de 2023 se somete a información pública la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón, presentado por D. Ginés y Dña. Trinidad Carvajal López con fecha de 5 de mayo de 2023, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

DECIMOCUARTO.- Que con fecha de 25 y 27 de julio de 2023, con número de registro 2023014578 y 2023014716 se presentan alegaciones por D. Juan Bautista Llamas Cerezo en el período de información pública del citado Proyecto de Reparcelación. A tales efectos se emite, con fecha de 28 de julio de 2023, informe del servicio de Registro Municipal acreditativo de que las citadas alegaciones son las únicas presentadas en el período de información pública.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es

DECIMOQUINTO.- Que con fecha de 25 de enero de 2024 se presenta por el urbanizador copia de los avales requeridos que garantizan el 10% de los costes totales de urbanización según el Programa de Actuación aprobado en su día.

DECIMOSEXTO.- Que con la misma fecha de 25 de enero de 2024, se presente por el urbanizador, escritura pública de compraventa y escrito de asunción solidaria de los costes de urbanización de la mercantil adquiriente ABORICA & BOLNUEVO PROMOCIONES SL, solicitando a su vez subrogación en la posición de urbanizador que ostentaba D. Ginés Carvajal López, así como, presentando, a tales efectos, nuevo Proyecto de Reparcelación con los cambios de titularidad producidos por mor de la citada escritura de compraventa de fecha 20 de diciembre de 2023.

DECIMOSÉPTIMO.- Que con fecha de 14 de marzo de 2024 se emite certificado por el Tesorero de este Ayuntamiento, poniendo de manifiesto:

"ÚNICO.- Informar al negociado de Urbanismo, que en fecha 14 de marzo de 2024 se presentan en el Departamento de Tesorería los siguiente AVALES inscritos en el Registro Especial de Avales:

- AVAL NÚMERO 189.874, SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTISEIS EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (72.526,20 EUROS).

- AVAL NÚMERO 191.540, SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTISEIS EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (72.526,20 EUROS)".

Consta copias de los avales llevados a cabo por ABORICA & BOLNUEVO PROMOCIONES, SL y TRINIDAD CARVAJAL LÓPEZ

DECIMOCTAVO.- Que con fecha de 21 de marzo de 2024 se emite por informe jurídico previo respecto al contenido de alegaciones y su propuesta de estimación y desestimación.

DECIMONOVENO.- Que con fecha de 22 de marzo de 2024, se emite informe técnico de reparos al Proyecto de Reparcelación presentado con fecha de 25 de enero de 2024, requiriendo subsanación de lo siguiente:

"PRIMERO: Que el documento referente a MEMORIA PROYECTO DE REPARCELACIÓN S05-01, falta por aportar una firma digital (página 53). El resto de documentos una de las firmas digitales que aparece resulta no válida.

SEGUNDO: No se actualiza y modifica los titulares del convenio ANEXO 4. Convenio de Colaboración Urbanística en el que se sustituye a Ginés Carvajal López por la mercantil ABORICA & BOLNUEVO PROMOCIONES, SL, para dotar de validez dicho compromiso se debe elevar a escritura pública en acto notarial previo.

TERCERO: En el apartado 5.5 de gastos totales de urbanización se elimina 24.000€ referido a indemnizaciones. Los gastos referidos a indemnizaciones deben quedar reflejados.

CUARTO: Existen paramentos urbanísticos que no coinciden con los reflejados en capítulo 7 de la memoria, y los que se contemplan en cuadros resumen. Por ejemplo, parcela 9 TER/TUR edificabilidad: 5.088,43 m2t (capitulo 7), en cuadros resumen parcela 9 TER/TUR, edificabilidad: 4.972,37 m2t. El resto de parámetros como cuota participación no se han corregido en los diferentes documentos, memorias y planos de ordenación aportados.

QUINTO: Se debe aportar copia de la planimetría del Proyecto de Reparcelación en soporte informático editable en formato DXF, DWG (AutoCAD) y también en QGIS OPENSOURCE siempre georreferenciadas. Ficheros en formato GML INSPIRE con las coordenadas georreferenciadas de los vértices de parcelas (extensión .gml)".

VIGÉSIMO.- Que con fecha de 8 de mayo de 2024 se presenta por el urbanizador de la actuación Proyecto de Reparcelación subsanado y los avales requeridos por jurídico debidamente depositados ante este Ayuntamiento.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es

VIGESIMOPRIMERO.- Que con fecha de 4 de junio de 2024, por parte del jefe coordinador de urbanismo e infraestructuras se emite informe técnico favorable a la aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación sobre la base de los siguientes extremos:

"[…] PRIMERO: El documento presentado se refiere a la reparcelación del S-05-01 de conformidad con lo dispuesto en el art. 204 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, (en adelante LOTURM), en correspondencia al T.R. del Plan Parcial del sector aprobado definitivamente en fecha 10 de mayo de 2019 con publicación en el BORM nº 180 (6/08/2019), consta además Programa de Actuación realizado de acuerdo con lo dispuesto en el art. 140 del TRLSRM y por tanto no adaptado a la LOTURM. El sistema de actuación previsto es de Concertación directa, aportándose dentro de los Anexos del Proyecto de Reparcelación, convenio de colaboración urbanística para garantizar el compromiso de urbanización solidaria.

SEGUNDO: El ámbito reparcelable Unidad de Actuación única del Plan Parcial de referencia, cuenta con una superficie total de 38.586 m²s. Según el PAU y el Plan parcial, se debe proceder además a la cesión gratuita de 1.635,52 m2, que, junto a los 722,48 m2 de dominio público municipal existentes (aparcamientos en Avenida Pedro Costa) suman los 2.358 m²s de Sistema General Viario Externo que no genera aprovechamiento y no se consideran incluidos en la superficie del ámbito.

El cuadro de superficies y aprovechamientos es el siguiente:

SUPERFICIES	
Sector	*30.561,35 m²s*
Sistema General de Espacios Libres	*3.873,10 m²s*
Sistema General de Equipamientos	*1.938,55 m²s*
Sistema General Viario	*2.213,00 m²s*
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO (SECTOR + SSGG)	*38.586,00 m²s*
Sist. Gen. Viario externo de cesión gratuita	*2.358,00 m²s*
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	*0,3000 m²t/m²s*
APROVECHAMIENTO TOTAL (i. prima 10%LOTURM)	*0,3300 m²t/m²s*
APROVECHAMIETNO RESIDENCIAL	*0,1650 m²t/m²s*
APROVECHAMIENTO TERCIARIO/TURÍSTICO	*0,1650 m²t/m²s*
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL ÁMBITO	*12.733,38 m²t*
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	*6.366,69 m²t*
EDIFICABILIDAD TERCIARIA/TURÍSTICA	*6.366,69 m²t*

La Unidad de Actuación, limita al Norte con Suelo urbano del Plan Parcial PLAYASOL 2 y Suelo Urbano del Plan Parcial Elcomar; al Sur con Sistema General Viario de la Carretera de Bolnuevo y Suelo urbano Plan Parcial PLAYASOL 7; al Este con el Suelo urbano del Plan Parcial PLAYASOL 2 y Av. Antonio Segado del Olmo; y al Oeste Suelo urbano del Plan Parcial PLAYASOL 7 y Av. Mar Azul. El replanteo de parcelas, alineaciones y referencias son las fijadas por el Plan Parcial, manteniéndose los criterios de la ordenación en relación con las condiciones reales de contorno con los aprovechamientos en parcelas de uso residencial y de uso terciario/turístico según lo previsto por el Plan Parcial.

El ámbito está integrado por dos fincas registrales con los números 11.894 y 11.898 del Registro de la Propiedad de Mazarrón y referencia catastral 9790401XG4599S0001AX.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es

Según reciente medición, el interesado declara una superficie de la finca 1 de 32.559,00 m2, solicitándose la inscripción de un exceso de cabida de 6.961,52 m2 al amparo del art. 8.1. RD 1093/97, de 4 de julio. Con destino a cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Mazarrón para su incorporación al dominio púbico como S.G. de Viario Externo de 2.358,00m2, se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la segregación de resto según lo previsto en el art. 8.1 del RD.1093/97, de 4 de julio, así como su inscripción de titularidad a favor del Ayuntamiento de Mazarrón. Sobre esta cuestión, se debe incorporar pronunciamiento de los servicios jurídicos.

TERCERO: Consta certificado de fin de publicación desde 29/06/2023 a 27/07/2023 y la presentación de alegaciones con fecha 25/07/2023 Registro 2023014578 y 27/07/2023 Registro 2023014716 por D. Bautista Llamas Cerezo. El titular de la parcela catastral 9592202XG4599S0001GX, finca registral 27.471 situada en suelo urbano de Playasol, alega ser parte interesada en la UA del Plan Parcial sector s05-01, y declara el derecho a ser incluida como finca inicial del proyecto de reparcelación con superficie aproximada de 428 m2 como titularidad dudosa, aunque no se acredita la titularidad de los terrenos dentro del sector S-05-01. Por tratarse de cuestiones jurídicas, con fecha 21/03/2024 se emite informe jurídico, que en su FJ TERCERA, propone desestimar las alegaciones, concluyendo lo siguiente:

"(…)Por todo lo expuesto hasta ahora, los aquí alegantes (i) ni tienen derechos urbanísticos dentro de la actuación por no ser titulares de bienes afectados en la presente actuación, (ii) ni tienen derechos indemnizatorios por ser presumiblemente ilegales, motivos por los cuales se deberían desestimar en su integridad las alegaciones formuladas por el interesado en el seno del presente expediente administrativo".

CUARTO: La totalidad de los costes de urbanización de la UA S-05-01 del PGMO de Mazarrón se establecen en 1.450.524,01€. En relación a la valoración de indemnizaciones, se cuantifica un importe de 24.000€ para la demolición de las construcciones (piscina) existentes dentro del ámbito.

QUINTA: Las cesiones de parcelas resultantes a la administración con destino a equipamientos y zonas verdes contenidas en el proyecto de reparcelación son las determinadas en el Plan Parcial aprobado definitivamente de conformidad al TRLSRM. Entre las parcelas de resultado adjudicadas a la administración están las demaniales y las de carácter patrimonial. Dentro de las primeras forman parte viario, equipamientos y zonas verdes, en cuanto a las patrimoniales consta la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo homogeneizado del sector libre de cargas de urbanización.

Dicha cesión se ha concretado en la parcela 10, de uso TER/TUR, con una superficie de 1.508,44 m2, cuyo valor homogeneizado es de 1.221.947224 Ud., que es el 10% del total del valor homogeneizado de la Unidad de Actuación (12.219,472244 Ud).

[...]

SEXTO: Los propietarios de terrenos afectados por la actuación urbanística están obligados a sufragar los gastos de urbanización en proporción al aprovechamiento urbanístico adjudicado, teniendo en cuenta que el aprovechamiento urbanístico resultante de la cesión obligatoria a la Administración está libre de cargas de urbanización (art. 78 LOTURM y 188.1 RGU). Los saldos de la Cuenta de Liquidación tendrá carácter provisional y a buena cuenta, ya que en tanto no se concluyan las obras de urbanización en conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y compromisos asumidos para la gestión y urbanización de la Unidad de Actuación, esta cantidad estará afectada por las modificaciones que legalmente se puedan producir.

SÉPTIMO: Se incorpora una cédula por cada parcela resultante patrimonializable así como de aquellas destinadas a dominio público, zonas verdes, equipamientos, centro de transformación y viales con croquis acotado, conteniendo los parámetros descriptivos que le afectan como edificabilidad, superficie y croquis acotado georreferenciado con coordenadas

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es

UTM ETRS89 de sus vértices y situación de linderos. Constan ficheros en formato GML INSPIRE de las parcelas catastrales y la representación diferenciada de la línea delimitadora de las zonas inundables y sus condicionantes particulares (RDPH art. 14, 14bis). Incorpora Planos en soporte digital formato PDF de Información respecto del ámbito (estado actual, Plan Parcial, parcelario catastral y ortofoto) y planos de ordenación y zonificación, con plano de fincas de origen y fincas resultantes, de cesiones y de superposición de fincas iniciales y resultantes.

Reseñar que como determina ley 13/2015, de 24 de junio, se aporta la descripción de las fincas registrales acompañada de la representación gráfica georreferenciada de las parcelas, de otro lado según Resolución de la D.G. de Registros y D.G. de Catastro, de 26 de noviembre de 2015, establece el formato GML INSPIRE de la parcela catastral como sistema de referencia oficial, debiéndose existir concordancia gráfica entre Catastro y Registro.

OCTAVO: El Programa actuación no adaptado a la LOTURM, determina la presentación de aval del 10% en concepto de garantía. Con fecha 14 de marzo de 2024, se emite certificado por el Tesorero de este Ayuntamiento poniendo de manifiesto que consta en el Registro Especial de Avales lo siguiente:

- AVAL NÚMERO 189.874, SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTISEIS EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (72.526,20 EUROS).

- AVAL NÚMERO 191.540, SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTISEIS EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (72.526,20 EUROS).

Copia de los avales llevados a cabo por ABORICA & BOLNUEVO PROMOCIONES SL y TRINIDAD CARVAJAL LÓPEZ

CONCLUSIONES: A la vista del documento técnico presentado de Proyecto de Reparcelación de la U.A. del Plan Parcial sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón, y previo a la emisión de informe jurídico que corresponda relativo a la legalidad urbanística del Proyecto de Reparcelación, procede INFORMAR FAVORABLEMENTE la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la U.A. del Plan Parcial sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón. Es todo cuanto se tiene el deber de informar, en el día de la fecha, a los efectos oportunos, supeditado a lo que esta Corporación Municipal con su superior criterio decida".

VIGESIMOSEGUNDO.- Que con fecha de 6 de junio de 2024 se emite informe jurídico donde se concluye:

"PRIMERO.- Procede autorizar la subrogación de la condición jurídica de urbanizador sustituyendo a Ginés Carvajal López por la mercantil ABORICA & BOLNUEVO PROMOCIONES, SL.

SEGUNDO.- Procede aceptar la cesión de los 2.358,00m2 de S.G. Viario Externo y colindante a la actuación.

TERCERO.- Procede desestimar las alegaciones presentadas en el período de información pública presentadas por D. Juan Bautista Llamas Cerezo sobre la base de los motivos jurídicos que preceden.

CUARTO.- Procede aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón, presentado por D. Ginés y Dña. Trinidad Carvajal López con fecha de 5 de mayo de 2023.

QUINTO.- Procede publicar la presente aprobación definitiva del proyecto de reparcelación mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

SEXTO.- Procede notificar individualizadamente tanto a los interesados que consten en el expediente administrativo como a los titulares de derechos u obligaciones del proyecto, a fin de que si lo estiman oportuno, presenten los recursos que convengan a su derecho.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es

SÉPTIMO.- Procede la formalización del Proyecto de Reparcelación 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.

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- Procede remitir copia de la resolución de aprobación del presente Proyecto de Reparcelación a la Administración Autonómica.

VIGESIMOTERCERO.- Que con fecha de 7 de junio de 2024 se emite nota de conformidad del Sr. Secretario municipal.

VIGESIMOCUARTO.- Que con fecha 4 de julio emite informe favorable la Responsable en funciones del Servicio de Urbanismo e infraestructuras.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Legislación aplicable.-

* De competencia estatal.-

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LPAC).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LBRL).
- Real Decreto Legislativo 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 15).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RV).
- 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 en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante RRPANU).
- 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 Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 (en adelante LH).
- Reglamento de la Ley Hipotecaria de 14 de febrero de 1947 (en adelante RLH).

* De competencia autonómica.-

- Ley del 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (en adelante LSRM).
- Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Región de Murcia (en adelante TRLSRM).
- Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM).

* De competencia municipal.-

- Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón (en adelante PGMO).

SEGUNDA.- De la condición de urbanizador en la presente actuación.-

Como se dice en la memoria del Proyecto aprobado inicialmente, la condición de urbanizador la ostentaban de manera solidaria D. Ginés Carvajal López y Dña. Trinidad Carvajal López, como propietarios únicos de la actuación por mor de la aprobación definitiva del Programa de Actuación aprobado con carácter definitivo el 14 de octubre de 2003.

En este sentido, fue en aquél Programa de Actuación donde se fijaron las bases técnicas y económicas de la actuación, por lo que a los efectos de la efectividad del mismo, y teniendo presente que éste se aprobó estando en vigor la Ley del 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (en adelante LSRM), resultaba necesario que constara en el expediente las siguientes cuestiones:

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es

a) Convenio privado de colaboración entre ambas partes donde se garantice solidariamente la actuación ex artículo 178 LSRM

b) Aval del 10% de los costes de urbanización fijados en el citado Programa de Actuación de conformidad con lo previsto en el artículo 160.2 LSRM como requisito para la efectividad del citado Programa.

Que como se ha expuesto en el AH DECIMOQUINTO y certificado a tales efectos conforme lo dicho en el AH DECIMOSÉPTIMO, consta en el expediente la aportación del Aval del 10% de los costes de urbanización de la actuación conforme lo previsto en el Programa de actuación aprobado, por lo que a tales efectos queda subsanada la deficiencia puesta de manifiesto por el letrado urbanista municipal.

Por otro lado, al haberse producido la venta de la cuota proindivisa de D. Ginés Carvajal López a la mercantil ABORICA & BOLNUEVO PROMOCIONES, SL, se ha solicitado la subrogación de esta última en la condición de urbanizador que ostentaba el vendedor y actual urbanizador solidario. En este sentido, consta a su vez **escrito de asunción solidaria**, suscrito también por Dña. Trinidad Carvajal López, de los costes totales de la actuación, por lo que no se ve inconveniente alguno a la autorización de la subrogación de la condición de urbanizador solidario solicitado, entendiendo por tanto que se subsanan las cuestiones planteadas en su día por el letrado urbanista municipal en cuanto al depósito del aval preceptivo.

TERCERO.- De los Proyectos de Reparcelación.-

Los citados urbanizadores solicitaron la adaptación del presente proyecto a las determinaciones de la LOTURM de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria de la citada normativa, a lo que tales efectos, el letrado urbanista no ve inconveniente alguno, con la salvedad puesta en el FJ PRIMERO respecto al depósito de aval en tanto que esa determinación viene fijada en un Programa de Actuación aprobado definitivamente con carácter previo a la entrada en vigor de la LOTURM.

- En este sentido, el artículo 201 de la LOTURM regula los citados proyectos con el siguiente tenor:

"1. El proyecto de reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una unidad de actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

2. El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobación de la delimitación de la unidad de actuación. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

b) La valoración de las parcelas resultantes tendrá en cuenta el volumen edificable, el uso asignado por el plan, la situación y cualquier otra característica diferencial, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se computará como gasto de urbanización.

d) Las obras de urbanización compatibles con la ejecución del plan serán consideradas como obras con cargo al proyecto, compensándose al propietario por su valor.

e) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las parcelas originarias del correspondiente propietario.

f) No podrán adjudicarse como finca independiente superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es

g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en «pro indiviso» a tales propietarios. No obstante, en estos casos y a solicitud de los propietarios la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización económica.

h) No será objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

i) En la cuenta de liquidación del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes.

j) El costo de las obras de urbanización se calculará con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización o mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación.

3. El proyecto de reparcelación contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las circunstancias y ámbito, y justificativa del cumplimiento de los criterios de valoración y adjudicación señalados en esta ley.

b) Relación de propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito, con expresión de la naturaleza y cuantía de estos, distinguiendo los que deben extinguirse con la ejecución del plan.

c) Propuesta de adjudicación de fincas resultantes, con designación nominal de los adjudicatarios y expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) Cuenta de liquidación provisional.

e) Planos, a escala adecuada, de información, ordenación, parcelación originaria y resultante de la adjudicación".

- Su tramitación y procedimiento viene regulado en el artículo 202 de la LOTURM:

"1. El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse junto con el programa de actuación.

2. Cuando se tramite independientemente, se elaborará por quien corresponda según el sistema de actuación elegido y se aprobará inicialmente por el ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses desde la presentación del documento completo.

3. Aprobado inicialmente, el expediente se someterá a información pública durante veinte días como mínimo, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del ayuntamiento, y se notificará individualizadamente a los titulares que consten en el proyecto.

4. La resolución definitiva deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación inicial y deberá ser notificada a todos los interesados y publicada en la forma prevista en el párrafo anterior.

5. En el caso de actuaciones por iniciativa privada, el transcurso del plazo fijado en el párrafo anterior sin que el promotor haya recibido la notificación del acto se entenderá recaída la aprobación definitiva".

Como ya se informó por el letrado urbanista municipal, que en el presente expediente administrativo, resultaba necesario, para la tramitación correcta de este expediente de gestión urbanística, una nueva aprobación inicial o apertura de nueva información pública, principalmente, por lo ya expuesto en el informe técnico de fecha 10 de febrero de 2022, puesto que el Plan Parcial del presente ámbito fue objeto de aprobación de un Texto Refundido en el año 2019, siendo la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación en el año 2015, no compadeciéndose, por ende, el aprobado inicialmente con el presentado en fecha de 5 de mayo de 2023, en lo referente a la remisión al instrumento de ordenación al que desarrolla o ejecuta, el cual (TR del PP), a mayor abundamiento, provocó la incorporación de gravámenes en varias parcelas de resultado por su injerencia en zonas inundables, lo que obliga, para una mayor seguridad jurídica, la necesidad de una nueva

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es

aprobación inicial y apertura de una nueva información pública del instrumento reparcelatorio.

A tales efectos, como se ha expuesto en el AH DECIMOSEGUNDO, con fecha de 26 de mayo de 2023 se procedió a la aprobación inicial del presente Proyecto de Reparcelación, sometiéndose, con fecha de 29 de junio de 2023 al oportuno período de información pública en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 202.3 de la LOTURM.

Seguidamente, una vez desestimadas las alegaciones conforme se motivará y propondrá en el FD CUARTO, procederá por este Ayuntamiento, la oportuna aprobación definitiva del presente proyecto reparcelatorio.

CUARTO.- Del Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente y de las alegaciones presentadas en el período de información pública.-

Como se ha dicho en el AH DECIMOCUARTO se han presentado dos alegaciones en el período de información pública, ambas, por D. Juan Bautista Llamas Cerezo.

Concretamente, con fecha de 25 de julio de 2023 alegaba, en esencia, lo siguiente:

Que se **encontraba en posesión de la Finca Registral 11.894 del registro de la propiedad de Mazarrón, titularidad de los promotores de la actuación,** por más de 30 años ininterrupidamente y de modo pacífico, por lo que habrían adquirido los 428 m2 en posesión por prescripción adquisitiva.

A tales efectos invocan el artículo 103.4 del RGU con el fin de que esa porción de terreno se califique como dudosa y litigiosa cuando inicien, en su caso, las acciones judiciales que correspondan. Además, que se les tenga como interesados en el procedimiento.

Y con fecha de 27 de julio de 2023, se alegaba en esencia que son legítimos propietarios dentro del ámbito en cuanto a la piscina y vallado que se pretende derribar y, por ende, no sólo hay un propietario, por lo que solicita la nulidad de la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.

De dichas alegaciones, lo que **claramente es indiscutible es que el alegante no es titular registral de la Finca Registral 11.894 del registro de la propiedad de Mazarrón**, siendo por ende, titularidad de los promotores de la actuación. Siendo ello así, el supuesto referido a la posesión por más de 30 años de modo ininterrumpido y pacífico como el de prescripción adquisitiva, se debe incardinar dentro de la denominada **Usucapión *contra tabulas*** , que es la adquisición del dominio por parte de quien inicialmente no es titular del mismo por la posesión continuada, en contra de lo inscrito en el Registro de la Propiedad.

A tales efectos hay que tener en cuenta la **Sentencia de 21 de enero de 2014**, del Tribunal Supremo, que sienta doctrina en relación con la **usucapión *"contra tabulas",*** declarando que esta materia se rige por lo dispuesto en el art. 36 de la Ley Hipotecaria, frente a lo establecido en el art. 1.949 CC, que ha de entenderse derogado.

En este sentido, en primer lugar, hay que hondar en que la fe pública registral es un principio material del Derecho Hipotecario, que constituye la base sobre la que se asienta todo ordenamiento registral, ya que todos aquellos que ostenten la condición de terceros hipotecarios (art. 34 LH) serán mantenidos en su derecho si lo han inscrito en el Registro de la Propiedad, estableciéndose una presunción *iuris et de iure*.

También existe el principio de legitimación, que viene a decir que lo inscrito en el Registro de la Propiedad cumple con las formalidades que se establecen en la Ley, salvo que se demuestre lo contrario –art. 38 LH-. El Derecho Hipotecario está informado también por principios formales:

Principio de rogación (sólo se modifican los asientos del Registro si lo pide expresamente alguien legitimado a tal efecto, salvo algunos casos excepcionales), principio de legalidad (sólo serán inscribibles en el Registro de la Propiedad los títulos válidos y perfectos), principio de tracto sucesivo (todos los títulos que se inscriben en el Registro de la Propiedad traen causa de un título anterior, ya inscrito), principio de especialidad (se refiere

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es

a una sola cosa, un solo derecho; es decir, una misma finca sólo puede ser objeto de un propietario y los derechos reales se irán inscribiendo conforme a tal criterio. Para ello, las fincas tienen que haberse identificado geográficamente, sus linderos, su extensión y demás aspectos delimitadores), principio de temporalidad (se establece una jerarquía en el Registro de la Propiedad cuando dos o más derechos reales no pueden coexistir en un plano de igualdad, teniendo preferencia el inscrito en primer término) y el principio de legitimación, antedicho.

La usucapión "contra tabulas" se regula en el art. 36 LH: "Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo treinta y cuatro, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes:

a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.

b) Siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición.

Sea como fuere, para lo que aquí interesa, una cosa es que la usucapión como figura civil tenga un reconocimiento automático y otra qué mecanismos ha de articular el usucapiente para que la usucapión despliegue sus efectos jurídicos con eficacia *erga omnes* y pueda beneficiarse de la publicidad registral, ya que para ello dichos bienes o derechos se han de inscribir en el Registro de la Propiedad.

Y es que lo anterior **se justifica en que nuestro ordenamiento exige tener un documento público o resolución judicial que reconozca el derecho,** y si simplemente podemos demostrar que concurren los requisitos para apreciarse una usucapión "contra tabulas" sin tener un documento público o sentencia que así lo reconozca, el Registrador competente no inscribirá el derecho por impedirlo el principio de tracto sucesivo.

Por tanto, y si bien es cierto que no compete a esta Administración a entrar en el fondo de lo planteado por el alegante, pues es competencia de otro foro, no es menos cierto que el hecho de decir lo dicho en su escrito de alegaciones **no puede provocar los efectos jurídicos pretendidos,** pues resulta acreditado que el único título existente sobre la finca registral que dice poseer parcialmente es de los promotores de la actuación, **no generándose duda respecto a la actual titularidad de dicho bien,** por lo que no se da el supuesto de hecho previsto en el RGU respecto a la titularidad dudosa. A mayor abundamiento tampoco consta que se haya iniciado procedimiento declarativo correspondiente para que opere lo previsto en el RGU respecto a titularidades litigiosas, pues ponen de manifiesto que procederán a ello pero nada acreditan al respecto.

Por otro lado, respecto al tiempo de posesión **basta con dar un repaso a diferentes visores cartográficos u ortofotos oficiales para acreditar que dicha posesión en ningún caso se ha producido durante 30 años**

Por último, respecto a la piscina y vallado en atención a lo alegado en su segunda alegación de fecha 27 de julio de 2023, hay que decir, en primer lugar, que por el hecho de haber ejecutado construcciones o instalaciones no les otorga la condición de propietarios con derechos urbanísticos dentro de la actuación, en todo caso -*y que aquí no se da por lo que seguidamente se dirá*- otorgaría derechos indemnizatorios respecto a las citadas obras o instalaciones.

En segundo lugar, en este Ayuntamiento no consta, ni se aporta por el alegante, título habilitante alguno respecto a la citada piscina y vallado, por lo que se presupone que las mismas se ejecutaron de manera ilegal. En sentido, es decir, respecto a la valoración e indemnizaciones de construcciones o instalaciones ilegales ya se pronunció en numerosas

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es

ocasiones nuestra doctrina jurisprudencial, valga por todas la STS de lo Contencioso del 12 de Febrero del 2014 (ROJ: STS 559/2014) en el que entre otras cosas viene a decir que *solo resultan indemnizables aquellas obras o instalaciones que sean legales, esta conclusión se obtiene de la propia finalidad que persigue la fijación del justiprecio expropiatorio, y que no es otra que indemnizar por los daños que causa la privación o afección de un bien o derecho existente en el patrimonio del expropiado, y ninguna lesión produce en su patrimonio la privación de obras o instalaciones, que por ser ilegales, no pueden entenderse incorporadas al mismo.*

En este mismo sentido se pronuncian tanto el artículo 35 del TRLS 15, como el artículo 5 del RV, que en esencia fijan indubitadamente que edificaciones, instalaciones o construcciones ilegales no deben ser valoradas, y es que es claro el citado artículo 5 del RV cuando dice:

"2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta del texto refundido de la Ley de Suelo, en los supuestos de edificaciones, construcciones e instalaciones no ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se procederá de la forma siguiente:

a) En suelo en situación de rural, en ningún caso serán objeto de valoración y tampoco serán tenidas en consideración a los efectos del cálculo de la renta de la explotación".

En definitiva, tanto el artículo 35 del TRLS 15, como el artículo 5 del RV disponen claramente que estas construcciones, instalaciones y edificaciones no se pueden valorar, al no tener un título habilitante previo.

Por todo lo expuesto hasta ahora, los aquí alegantes (i) ni tienen derechos urbanísticos dentro de la actuación por no ser titulares de bienes afectados en la presente actuación, (ii) ni tienen derechos indemnizatorios por ser presumiblemente ilegales, motivos por los cuales se deberían desestimar en su integridad las alegaciones formuladas por el interesado en el seno del presente expediente administrativo.

QUINTO.- En cuanto al aval que garantice el 10% de las obras de urbanización.-

Como ya se ha dicho en el FJ PRIMERO y ya informó por este letrado previamente a la aprobación inicial, puesto que el Programa de Actuación se aprobó definitivamente (momento en el que se debe entender iniciada la gestión urbanística de la presente actuación) con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTURM, el promotor de la actuación deberá depositar el aval que garantice el 10% de las obras de urbanización anunciado en dicho Programa de Actuación, con carácter previo a la aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación.

A tales efectos, consta en el expediente administrativo que se ha procedido por parte del promotor/urbanizador de la actuación al depósito del citado aval, por la cantidad de **ciento cuarenta y cinco mil cincuenta y dos euros con cuarenta céntimos (145.052,40 €)** correspondiente al 10% de las obras de urbanización anunciadas en el Programa de Actuación.

SEXTO.- En cuanto al informe técnico de 4 de junio de 2024-.

Como se ha expuesto en el AH VIGESIMOPRIMERO, con fecha de 4 de junio de 2024 se emite informe técnico favorable para la aprobación inicial del presente Proyecto de Reparcelación, si bien, en el citado informe, concretamente en su apartado tercero, requiere pronunciamiento jurídico respecto a lo que sigue:

"El ámbito está integrado por dos fincas registrales con los números 11.894 y 11.898 del Registro de la Propiedad de Mazarrón y referencia catastral 9790401XG4599S0001AX. Según reciente medición, el interesado declara una superficie de la finca 1 de 32.559,00 m2, solicitándose la inscripción de un exceso de cabida de 6.961,52 m2 al amparo del art. 8.1. RD 1093/97, de 4 de julio. Con destino a cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es

Mazarrón para su incorporación al dominio púbico como S.G. de Viario Externo de 2.358,00m2, se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la segregación de resto según lo previsto en el art. 8.1 del RD.1093/97, de 4 de julio, así como su inscripción de titularidad a favor del Ayuntamiento de Mazarrón. Sobre esta cuestión, se debe incorporar pronunciamiento de los servicios jurídicos".

A este respecto se trata de un SG Viario Externo a la actuación pero colindante a la misma, el cual es necesario su obtención para el cumplimiento de las determinaciones que a tales efectos fija nuestro PGMO. Para ello, el propio urbanizador (en el entendido que son los cotitulares de la finca en cuestión) ya, mediante este expediente reparcelatorio, proceden a la cesión previa segregación de dicho terreno calificado como SG Viario Externo, y que esta Administración debe aceptar en los términos expuestos.

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

PRIMERO.- Autorizar la subrogación de la condición jurídica de urbanizador sustituyendo a Ginés Carvajal López por la mercantil ABORICA & BOLNUEVO PROMOCIONES, SL.

SEGUNDO.- Aceptar la cesión de los 2.358,00m2 de S.G. Viario Externo y colindante a la actuación.

TERCERO.- Desestimar las alegaciones presentadas en el período de información pública presentadas por D. Juan Bautista Llamas Cerezo sobre la base de los motivos jurídicos que preceden.

CUARTO.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón, presentado por D. Ginés y Dña. Trinidad Carvajal López con fecha de 5 de mayo de 2023.

QUINTO.- Publicar la presente aprobación definitiva del proyecto de reparcelación mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

SEXTO.- Notificar individualizadamente tanto a los interesados que consten en el expediente administrativo como a los titulares de derechos u obligaciones del proyecto, a fin de que si lo estiman oportuno, presenten los recursos que convengan a su derecho.

SÉPTIMO.- Proceder a la formalización el Proyecto de Reparcelación 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.

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

NOVENO.- Remitir copia de la resolución de aprobación del presente Proyecto de Reparcelación a la Administración Autonómica.

DÉCIMO.- Dar traslado del presente acuerdo a los negociados municipales de patrimonio y de urbanismo, que lo cumplimentará".

Sometida la propuesta votación es **aprobada** por unanimidad de los miembros presentes, adoptándose los acuerdos en ella contenidos.

Y para que conste, extiendo la presente a resultas 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-

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es

AYUNTAMIENTO
DE MAZARRÓN

Presidente en funciones, en Mazarrón.

Visto bueno

Firmado digitalmente por D. Ginés Campillo Méndez Alcalde-Presidente del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón, a 5 de julio de 2024.

Firmado digitalmente por el Secretario General del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón, D. Jesús López López, a 5 de julio de 2024

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250143200516553450 en https://sede.mazarron.es