



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA)

ACUERDO de 2 de junio de 2022, de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes (Salamanca), relativo a la aprobación definitiva de la operación jurídica complementaria y del documento técnico para valoración y puesta en uso de la urbanización del sector UZ-A1 «La Serna». Expte.: 108/2022.

A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se da publicidad al acuerdo del aprobación definitiva adoptado por esta Administración Municipal, según los siguientes datos:

- ÓRGANO QUE DICTA EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA: JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.
- FECHA DEL ACUERDO: 2 DE JUNIO DE 2022.
- NOMBRE COMPLETO DEL INSTRUMENTO APROBADO: Aprobación de la operación jurídica complementaria y del documento técnico para valoración y puesta en uso de la urbanización del Sector UZ-A1 «La Serna».
- ÁMBITO DE APLICACIÓN: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC 1-A «ROTONDA DEL TORMES NORTE-A».
- MUNICIPIO : SANTA MARTA DE TORMES.
- PROVINCIA: SALAMANCA.
- IDENTIDAD DEL PROMOTOR: MIRADOR DEL SOTO S.L, AUTOGRÉDITO DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L, FARLINGTON SPAIN, S.L.
- EXTRACTO DEL ACUERDO ADOPTADO (SIN INTERVENCIONES):

4.2.– Expte. 108/2022. Propuesta de acuerdo de aprobación de la Operación Jurídica Complementaria y del documento técnico para valoración y puesta en uso de la urbanización del Sector UZ-A1 «La Serna».

ANTECEDENTES

1.– *Tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual con Ordenación Detallada del Sector 2 de las antiguas Normas Subsidiarias Municipales de fecha 10-05-2006 se inicia el proceso de gestión urbanística con la tramitación del Proyecto de Actuación que contenía las determinaciones completas sobre Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha 05-05-2007.*

Todas las parcelas resultantes de la reparcelación de este sector quedaron inscritas en el Registro de la Propiedad con motivo de la aprobación del Proyecto de Actuación (con determinaciones completas de urbanización y reparcelación), tal y como consta en dicho Proyecto.

2.– Con fecha de 15-11-2010, el Ayuntamiento recibió de forma parcial las obras de urbanización que afectaban a la parcela EQ-PR, incluida en este sector, quedando el resto de las obras pendientes de ejecutar al paralizarse las mismas en noviembre de 2010, debido a la crisis del sector inmobiliario y al concurso de acreedores en que se vio inmerso el único propietario y urbanizador del Sector (Arranz Acinas S.A).

3.–Con fecha de 12-03-2012, se aprueba el vigente PGOU de este municipio, pasando a denominarse Sector 2 de las NNSSMM a Sector UZ-A1, asumiendo la ordenación general del anterior planeamiento general.

4- Con fecha de 13-01-2022 (n.º entrada 2022-E-RC-80), D. Juan Antonio Martín Domínguez en representación de las mercantiles Mirador del Soto S.L; Autocrédito Desarrollos Inmobiliarios S.L y Farlington Spain S.L, que actúan en calidad de promotores de forma solidaria, presentan un escrito solicitando que se apruebe el “Documento Técnico para valoración y puesta en uso de la urbanización del Sector UZ-A1 “La Serna”, con el fin de completar la urbanización de dicho Sector así como la Operación Jurídica Complementaria (redactada por el Ingeniero de Caminos, D. Francisco Ledesma García y el Licenciado en Derecho D. Juan M.ª Guinaldo García).

5- Con fecha de 13-01-2022 (2022-E-RC-81), los interesados presentan nuevo escrito solicitando se apruebe el Documento denominado «Operación Jurídica Complementaria» y, en su virtud, otorgar la condición de Urbanizador del Sector citado a sus actuales propietarios: Mirador del Soto S.L; Autocrédito Desarrollos Inmobiliarios S.L y Farlington Spain, S.L.

6.– Con fecha 19-01-2022 (n.º 2022-E-RC-141), presentan otro escrito a los efectos de notificar al Ayuntamiento, el inicio de los actos preparatorios de reparación, finalización y puesta en marcha de las obras de urbanización del Sector citado.

7.– Con fecha de 17-05-2022, el Arquitecto Municipal emite informe favorable (n.º 2022-0041) a la aprobación de la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Actuación del Sector UZ-A1 (antiguo Sector 2), así como la memoria técnica con las obras de urbanización pendientes de ejecución y la reparación de las ya ejecutadas, aunque se puede entender que todas ellas ya tienen la aprobación que tuviera en su momento el Proyecto de Urbanización del Sector.

Sexto.– Con fecha 02-06-2022, la Vicesecretaria emite informe jurídico favorable n.º 2022-0135.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.– Legislación aplicable:

Primero.– Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL)

Segundo.– Decreto 22/2004 de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (RUCYL)

Tercero.– Ley 7/1985 de 2 de abril, de bases de régimen local. (LBRL)

Cuarto.– Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes. (PGOU)

Quinto.– Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Segundo.– Sobre el régimen Jurídico de las operaciones Jurídicas Complementarias (OJC).

2.1.– Normativa aplicable, requisitos y límites.

En el ámbito de Castilla y León, solo se hace referencia a las OJC en el artículo 252.4 g) RUCYL en el que se indica que:

«g) Una vez aprobado el Proyecto, pueden realizarse y documentarse operaciones jurídicas complementarias que no se opongan al contenido sustancial de la reparcelación efectuada ni a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, ni causen perjuicio a terceros».

Desde el punto de vista normativo aplicable en el ámbito de Castilla y León, no existe más referencia normativa, delimitándose su contenido, límites y procedimiento de aprobación a lo que ha ido estableciendo la jurisprudencia y las diversas resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado; en concreto hay que hacer referencia a la Resolución de 2 de abril de 2018, de la Dirección General de Registros y del Notariado, que en su Fundamento 4 realiza una construcción sobre las operaciones jurídicas complementarias.

El propio artículo 254.4.g) RUCYL antes citado establece unos límites o unos requisitos urbanísticos sobre este instrumento de gestión urbanística:

a) Que no se opongan al contenido sustancial de la reparcelación efectuada.

En esta OJC se producen dos modificaciones del Proyecto de Actuación:

a) El cambio de titularidad de las parcelas resultantes con aprovechamiento urbanístico privado (no afecta a las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento en virtud del procedimiento de reparcelación y cesiones obligatorias). El documento originario incluía al único propietario de los terrenos del sector, pero, tras varias operaciones jurídicas de traslación de la titularidad dominical en la actualidad son tres los propietarios de dichas parcelas.

b) Actualización de las cargas afectas a cada finca dado que la mayor parte de la urbanización quedó ejecutada con anterioridad por el anterior urbanizador. A tal efecto, los interesados han presentado el documento señalado en el Antecedente IV de este informe. En este caso, solo se actualizan las cargas, en ningún caso la cuenta liquidación provisional que sigue siendo la misma.

Las parcelas afectadas por el cambio de titularidad son las siguientes:

IDENTIFICACIÓN	TITULAR ACTUAL	TITULAR ANTERIOR	Finca registral	Finca Catastral
Parcela M-1	Mirador del Soto S.L	ARRANZ ACINAS S.A	14.597	7375009TL7377NOOO1TZ
Parcela M-2	Mirador del Soto S.L	ARRANZ ACINAS S.A	14.598	7375010TL7377N0001PZ
Parcela M-3-1	Autocrédito Desarrollos Inmobiliarios S.L	ARRANZ ACINAS S.A	14.599	7375001TL7377N0001WZ
Parcela M-4-1	Farlintong Spain S.L	ARRANZ ACINAS S.A	14.601	7375013TL7377N0001FZ

Consta en el documento presentado, escrituras de compra-venta de las parcelas y certificaciones registrales, acreditativas del cambio de titularidad.

El Informe jurídico de Vicesecretaria obrante en el expediente concluye que no se opone al contenido sustancial de la reparcelación efectuada en el Proyecto de Actuación originario porque solo se pretende una modificación del urbanizador y la actualización de las afecciones reales por gastos de urbanización pendientes.

b) Que no se opongan a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.

El Informe jurídico de Vicesecretaria obrante en el expediente concluye que la alteración no se opone a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento porque no se modifica la ordenación detallada que incluía la Modificación Puntual de las NNSSMM aprobada por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 10-05-2006 y publicada en el B.O.C. y L. de fecha 08-08-2006.

c) Que no causen perjuicio a terceros.

En el documento presentado se indica que no se causan perjuicios a terceros, entendiéndose que ello es así, porque el anterior titular vendió todas sus parcelas, dejando de tener la condición de propietario de las mismas.

d) Otros límites:

El artículo 255 RUCYL establece que: «El sistema de concierto tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador:

a) El propietario único o la comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público.

b) El conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante alguna de las siguientes posibilidades:

1.º Suscribiendo un convenio por todos ellos».

Con esta OJC no se cambia el sistema porque es el conjunto de los actuales propietarios de los terrenos de la unidad de actuación quien va a adquirir la condición de urbanizador, habiendo presentado de entre la documentación obrante en el expediente como Anexo II el «Convenio de todos los propietarios de la unidad de actuación, por el

que garantizan solidariamente la actuación urbanística ante el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes» elevado a escritura pública con fecha 11 de enero de 2022, ante el Notario D. Antonio Doral Álvarez.

Por tanto, se mantiene el sistema de gestión urbanística, modificando únicamente el urbanizador que pasa de ser un único propietario a varios (en concreto tres).

2.2.– Procedimiento y órgano competente para la aprobación de la OJC.

En cuanto a los requisitos formales específicos del procedimiento a seguir en la tramitación de la operación, la STS 11-12-2009 estableció que: «es claro que no es preciso reiterar los trámites observados en la aprobación del Proyecto de Actuación que se altera con ella. Esa reiteración solo sería precisa en los casos de modificación sustancial». A tal efecto, la resolución de DGRN de 02-04-2018 dice al respecto que: «la tramitación de la OJC es más sencilla, ágil y menos costosa que la modificación del instrumento reparcelatorio sometida, en general, a iguales trámites que su aprobación».

Por tanto, se entiende que el procedimiento debería ser el siguiente:

a) Aprobación única por el órgano competente, señalando los cambios que procedan respecto al Proyecto de Actuación originario.

En cuanto al órgano competente para resolver, establece el artículo 21.1.j) de la LBRL que es competencia del Alcalde: «Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización».

No obstante, en este Ayuntamiento, dicha competencia ha sido delegada en la Junta de Gobierno Local por Decreto n.º 2019-0539 de fecha 19-06-2019.

b) Publicación en el B.O.C. y L. y notificación a los propietarios y titulares que consten en el Registro de la Propiedad.

c) Inscripción de la OJC aprobado en el Registro de la Propiedad.

Siendo la OJC un acto de naturaleza urbanística, su inscripción habrá de ajustarse a las prescripciones del RD 1093/1997 en virtud de lo establecido en el artículo 1. Apartados 1 y 8 que establece que:

«Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, además de los actos expresamente regulados en este Real Decreto, los siguientes:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización.

8. Cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas».

Tercero.– Sobre el documento técnico para la valoración de las obras de reparación y puesta en uso de la Urbanización del Sector UZ-A1 “La Serna” del P.G.O.U de Santa Marta de Tormes.

El proyecto de Actuación del Sector 2 de Santa Marta de Tormes fue aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía de fecha 02-05-2007. Las fincas resultantes de la reparcelación, así como las cargas afectas a cada parcela resultante fueron las siguientes:

NOMBRE FINCA	FINCA REGISTRAL	CARGA DE GASTOS DE URBANIZACIÓN	ADJUDICACIÓN
FINCA M-1	14.597	1.351.207€	ARRANZ ACINAS S.A
FINCA M-2	14.598	1.225.647,82€	ARRANZ ACINAS S.A
FINCA M-3-1	14.559	812.232,59€	ARRANZ ACINAS S.A
FINCA EQ-PR	14.600	529.102,25€	ARRANZ ACINAS S.A
FINCA M-4-1	14.601	227.672,55€	ARRANZ ACINAS S.A
CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL		4.144.862,51€	
FINCA M-3-2	14.602	0	AYUNTAMIENTO
FINCA M-4-2	14.603	0	AYUNTAMIENTO
FINCA EQ-PU	14.604	0	AYUNTAMIENTO
PARCELA EL-1	14.605	0	AYUNTAMIENTO
PACELÑA EL-2	14.606	0	AYUNTAMIENTO
PARCELA SU-1	14.607	0	AYUNTAMIENTO
PARCELA SU-2	14.608	0	AYUNTAMIENTO
SISTEMA GENERAL VIARIO			AYUNTAMIENTO
SISTEMA LOCAL VIARIO			AYUNTAMIENTO
PARCELAS DENTRO DEL SISTEMA GENERAL VIARIO			AYUNTAMIENTO
PARCELAS DE SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL			AYUNTAMIENTO
PARCELA DE SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL			

El documento técnico que se presenta para su aprobación relativo a las obras de urbanización pendientes de ejecutar incluye un presupuesto total de 550.116,11€ que quedarían distribuidos como a continuación se indica en función de los porcentajes de participación de cada una de las fincas:

	CARGA ACTUAL
FINCA M-1	205.521,17€
FINCA M-2	186.423,38€
FINCA M-3-1	123.542,13€
FINCA EQ-PR	RECEPCIÓN PARCIAL
FINCA M-4-1	34.629,43€
TOTAL COSTE ACTUAL URBANIZACIÓN SEGÚN DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE LAS OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR	550.116,11€

Por lo tanto, se deben cancelar las cargas inicialmente afectas a cada una de las fincas con aprovechamiento urbanístico privativo y constituir las nuevas conforme al coste de las obras pendientes de ejecutar para completar la urbanización.

Vistos los antecedentes y fundamentos de derecho, por unanimidad de los presentes (5 del total de 6) se adopta el siguiente,

ACUERDO

Primero.– Aprobar el «Documento Técnico para valoración y puesta en uso de la urbanización del Sector UZ-A1 “La Serna”, con el fin de completar la urbanización de dicho Sector», en cuanto que determina las obras de urbanización pendientes de ejecutar para completar la urbanización, presentado a instancia de D. Juan Antonio Martín Domínguez en representación de las mercantiles Mirador del Soto, S.L.; Autocrédito Desarrollos Inmobiliarios S.L. y Farlington Spain S.L., según escrito registrado de entrada con el n.º 2022-E-RC-80, de fecha 13-01-2022.

Segundo.– Ordenar la cancelación de las anteriores cargas registrales por afección real de las parcelas resultantes con aprovechamiento urbanístico privativo al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación, dado que ha ejecutado la mayor parte de la urbanización y la inscripción en el Registro de la Propiedad de las nuevas cargas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 252.4.d) RUCYL y que son las siguientes:

IDENTIFICACIÓN	CARGA ACTUAL
FINCA M-1	205.521,17€
FINCA M-2	186.423,38€
FINCA M-3-1	123.542,13€
FINCA EQ-PR	RECEPCIÓN PARCIAL
FINCA M-4-1	34.629,43€
TOTAL COSTE ACTUAL URBANIZACIÓN SEGÚN DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE LAS OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR	550.116,11€

Tercero.– Aprobar definitivamente la Operación Jurídica Complementaria, presentada por D. Juan Antonio Martín Domínguez en representación de las mercantiles Mirador del Soto S.L.; Autocrédito Desarrollos Inmobiliarios S.L. y Farlington Spain S.L., según escrito registrado de entrada con el n.º 2022-E-RC-80, de fecha 13-01-2022, por entender que no se opone al contenido sustancial de la reparcelación efectuada, ni a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, ni causa perjuicio a terceros, y que implica el cambio de urbanizador, en los términos del Fundamento Jurídico Segundo de este acuerdo como a continuación se indica.

IDENTIFICACIÓN	TITULAR ACTUAL	TITULAR ANTERIOR	Finca registral	Finca Catastral
Parcela M-1	Mirador del Soto S.L.	ARRANZ ACINAS S.A	14.597	7375009TL7377NOOO1TZ
Parcela M-2	Mirador del Soto S.L.	ARRANZ ACINAS S.A	14.598	7375010TL7377N0001PZ
Parcela M-3-1	Autocrédito Desarrollos Inmobiliarios S.L.	ARRANZ ACINAS S.A	14.599	7375001TL7377N0001WZ
Parcela M-4-1	Farlintong Spain S.L.	ARRANZ ACINAS S.A	14.601	7375013TL7377N0001FZ



Cuarto.– Publicar el presente acuerdo, mediante inserción de anuncio en el B.O.C. y L. y tablón de edictos electrónico de este Ayuntamiento, así como notificar el mismo a los propietarios y titulares que consten en el Registro de la Propiedad.

Quinto.– Ordenar la inscripción de la Operación Jurídica Complementaria en el Registro de la Propiedad, en virtud de lo establecido en el artículo 1 apartado 1 y 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Lo que se hace público para general conocimiento de todos los interesados,

Santa Marta de Tormes, 14 de junio de 2022.

El Primer Tte. de Alcalde,
(Por Sustitución del Alcalde)

Fdo.: FRANCISCO MIGUEL GARCÍA RODRÍGUEZ