



**D. JOSÉ MANUEL PÁEZ LÓPEZ, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS, MÁLAGA.**

**CERTIFICA.-** Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el seis de febrero de dos mil trece figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

**7/1.- TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S.U.P. L-3 "AVDA. DE MIJAS I".**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 91.4 del Real Decreto 2568/86, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, con antelación a su debate, la Junta de Gobierno Local acordó, por **unanimidad de todos los miembros presentes**, obteniéndose la mayoría que establece el artículo 47 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, es decir, mayoría absoluta del número legal de miembros de la Junta de Gobierno Local, tal y como prescribe el artículo 83 del Real Decreto 2568/86, previa justificación y estimación de su urgencia, la procedencia de su debate.

**Visto** el Informe emitido por D. Francisco José Castaño Bardisa, Registrador de la Propiedad número tres de Mijas, de fecha 12 de septiembre de 2012, con el siguiente tenor literal:

Camino del Albero  
25-27 bajo  
Mijas-Costa  
Málaga  
Tlf: 952 588597  
Fax 952.462418

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD**  
**NUMERO TRES DE MIJAS**  
Mijas3@registrodelapropiedad.org

Visto por Francisco José Castaño Bardisa, Registrador de la Propiedad número tres de Mijas, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 4810/2012, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por Don Cristóbal Núñez Fernández, de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes

**HECHOS**

Primero.- El documento objeto de la presente calificación, Proyecto de Reparcelación del Sector S.U.P.L-3 Avenida de Mijas de fecha 7 de agosto de 2012, fue presentado a las 11:30 horas del día 9 de agosto de 2012, asiento número 339 del Diario de Presentación número 99.

Segundo.-Del examen del precedente documento, **PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUP-13 DEL PGOU de Mijas**, se observan los siguientes defectos:

1.- Las registrales 4.171, 2.769, 1.724, 60.484, y 49.443 son *aportadas parcialmente*, por lo que en el párrafo 2.6 del mismo, página 64, se determina la descripción de los restos de dichas fincas, resultando que:

✓a) Registral 4.171: tiene una superficie de 36.222 metros cuadrados, de la cual se aportan al proyecto 29.925,67 metros cuadrados, quedando la misma con un resto de 6.296,33 metros cuadrados, si bien en dicho párrafo 2.6 se establece que tiene una superficie de 3.345,22 metros cuadrados.

✓b) Registral 2.769: tiene una superficie de 24.817 metros cuadrados, de la cual se aportan al proyecto 22.368,85 metros cuadrados, quedando la misma con un resto de 2.454,15 metros cuadrados, si bien en dicho párrafo 2.6 se establece que tiene una superficie de 13.536 metros cuadrados.

✓c) Registral 1.724: tiene una superficie de 12.757,82 metros cuadrados, de la cual se aportan



005195

Código seguro de VerificaciónNNN : 07161634616412127020

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en <https://carpeta.mijas.es/eParticipa>

005236

al proyecto 4.878,15 metros cuadrados, quedando la misma con un resto de 7.879,67 metros cuadrados, si bien en dicho párrafo 2.6 se establece que tiene una superficie de 9.983,91 metros cuadrados.

7 d) Registral 60.484: tiene una superficie de 754 metros cuadrados, de la cual se aportan al proyecto 336,80 metros cuadrados, si bien en dicho párrafo 2.6 *no se determina el resto de la misma*.

✓ e) Registral 49.443: tiene una superficie de 68.655,84 metros cuadrados, de la cual se aportan al proyecto 44.100,64 metros cuadrados, quedando la misma con un resto de 24.555,2 metros cuadrados, si bien en dicho párrafo 2.6 se establece que tiene una superficie de 22.365,69 metros cuadrados.

\* ✓ 2.- No salen las cuentas de acta de ocupación; no se determina con claridad en el acta de ocupación cuál es la superficie que realmente se ocupa para el sector SUP-L3 y cuál para el SG de Camino de Campanales o vial 6 pues parece que estos 2784,05 metros cuadrados estuvieran o no incluidos en los 31989,74. Tampoco salen las cuentas en la superficie ocupada; no se sabe si hay o no resto, y si desaparecerá o no.

3.- Las parcelas números B1-C y C4, número de orden 11 y 26, se adjudican a la sociedad COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO, DE BIENES INMUEBLES, S.A. no determinándose como se distribuyen los cargos. Es decir, no se determina la regla de cálculo que sirve para distribuir cada una de las cargas originarias, las hipotecas, entre las distintas fincas adjudicadas

4.- Falta el trazo en relación a la adquisición de ROVEMA. Hay que acompañar la escritura de cesión ante el notario de Mijas Miguel Esteban Barranco Solís el 14 de marzo de 2006.

5.- Fincas adjudicadas. En algunas de las fincas adjudicadas se señala que la cuota que corresponde en las fincas de procedencia es superior al 100% del dominio.

6.- El elemento número 28, parcela resultante C6-A se adjudica en proindiviso a Don Román Jesús Porras Martín y Doña María Soledad Porras Martín, no entendiéndose la causa justificativa de la eliminación de la división horizontal por un régimen de copropiedad por una casa de dos plantas, y además se solicita modificación de la descripción registral de fincas cuyo historial registral habrá que cancelar como consecuencia del proyecto.

7.- Los titulares registrales de la finca 49.443 son la sociedad CENTRO COMERCIAL REYES, S.L. en cuanto a una mitad indivisa, y en cuanto a la restante mitad, a la viuda y herederos de Don Francisco Reyes Moreno, es decir, Doña Francisca Martín Moreno y sus hijos, Salvador, Manuel Francisco y José Francisco Reyes Martín.

8.- No coinciden los linderos de las siguientes parcelas descritos en el proyecto con el que consta en el plano aportado:

  
C.S.V. : 2290611563DRADEF

0005196

Código seguro de Verificación NNN : 07161634616412127020

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://carpeta.mijas.es/eParticipa>

005287

- Parcela B1-D, al Norte, con finca CO-1;
- Parcela D2-A, al Sur, con finca C2-A;
- Parcela D2-B, al Sur, con finca C2-A;

9.- La superficie y descripción de la registral 23.163 contenida en el proyecto no coincide con la que consta en este Registro, ya que sobre la misma existe declarado una obra nueva, teniendo una extensión de 2.752 metros cuadrados. Sin determinarse el destino de obra nueva.

10.- La finca 43.659 se encuentra gravada en este Registro con una servidumbre de paso, si bien la misma consta *sin cargas* en la descripción contenida en el proyecto.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II.- 1.- El defecto nº 1 encuentra su fundamento en el principio de especialidad consagrado con carácter general en los arts. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, obviamente refiriéndonos al ámbito de la reparcelación el art. 7.2 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística Decreto 1093/1997 de 4 de julio. Se refiere, a las diferencias provocadas, a primera vista por puros errores aritméticos. En este caso tales diferencias provocan también que existan diferencias entre LA SUPERFICIE TOTAL APORTADA Y LA RESULTANTE DEL PROYECTO, diferencias quizás provocadas por las anteriores, pero que de no ser así, deberían ser subsanadas.

2.- El segundo de los defectos hace referencia al acta de ocupación de terrenos para el sector SUP-L 3 y terrenos ocupados para ejecución de SG Camino de Campanales, cuya inscripción es previa al propio proyecto de reparcelación por necesidades de tracto, art 20 de la Ley hipotecaria. En dicho acta no resultan con claridad las superficies que se ceden al Ayuntamiento de Mijas puesto que en principio parecen objeto de cesión separada 2.784,05 m2 pero luego parece que se incluyen en los 31.000 que son objeto de cesión para la ejecución del sector SUP-L 3 tampoco coinciden las superficie registral de la finca con las que se describen en el acta de ocupación y tampoco las

  
C.S.V. : 2290621563DEADRF

0005197

Código seguro de VerificaciónNNN : 07161634616412127020

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://carpeta.mijas.es/eParticipa>

005298

correspondientes operaciones aritméticas.

3- El defecto nº 3 tiene igualmente su fundamento en el principio de especialidad y publicidad registral. Es decir, no se encuentra la regla cálculo que permite comprobar efectivamente el reparto de las cargas hipotecarias entre las distintas fincas. No se determina en función de que porcentaje de propiedad se adjudica qué porcentaje de carga hipotecaria sobre cada una de las fincas en relación con la totalidad del proyecto o la superficie aportada por el propietario, ó, el aprovechamiento correspondiente a su aportación. Es decir, no se está prejuzgando la libertad en la decisión de atribuir sobre una u otra finca que carga hipotecaria sino que es necesario expresar cual es el criterio que motiva la obtención de los distintos porcentajes de distribución de las citadas cargas. art 11 del citado Decreto 1093/1997.

4- Arts. 20 de la Ley hipotecaria y art. 8 del Decreto 1093/1997 de 4 de julio.

5- Igualmente, principio de especialidad. No se entiende cómo puede tenerse una cuota de propiedad superior al 100% del pleno dominio como se señala en algunas de las fincas resultantes del proyecto de parcelación.

6- Se aportan al proyecto, las registrales 38571-73-75-77-79-81 y 38583. De todas ellas resulta la adjudicación de una sola finca, la 28 (C 6A) a ambos matrimonios en proindiviso ordinario. Las registrales 3573 y 38575 son fincas especiales derivadas de una división horizontal, de la 38571, que corresponden por dicha división horizontal a cada uno de los matrimonios en pleno dominio, y, no se comprende, cual es la razón justificativa con relación a dichas viviendas de la sustitución de un régimen de propiedad horizontal con asignación individual de cada uno de los pisos por uno de proindiviso sobre una casa de dos plantas, cuando además se trata de residencias habituales de ambos matrimonios. En realidad parece que lo que se pretende es la reunión de toda la parcela, antes dividida, en una sola pero con mantenimiento de la titularidad de cada matrimonio sobre su propia casa. En este caso, sería necesario el mantenimiento del mismo régimen de división horizontal, con asignación de cada piso a cada propietario. Mantenimiento que exige la descripción independiente- principio de especialidad - de cada uno de los pisos que conforman el régimen de división horizontal. Ello igualmente parece deducirse de la mención en la finca C 6A de la modificación de la descripción de las registrales 38573 y 38575 que, obviamente desaparecen al ser aportadas al proyecto y sustituidas por la resultante. En definitiva, resulta necesario aclarar la situación de dichas parcelas antes de proceder a su calificación registral.

7- La registral 49.443 aparece inscrita a nombre de los herederos de D Francisco Reyes Moreno, en una mitad indivisa, sin que se deduzca del expediente ni su intervención ni la notificación a los mismos de la iniciación del proyecto. Hay que tener en cuenta que la nota de iniciación del proyecto tiene fecha del año 2005, sus tres años de vigencia, al no haber sido prorrogada, art.5.2 D 1093/1997, concluyeron en 2008 y la constatación de dicha caducidad se produjo registralmente en 2010. Por ello será necesaria la justificación de la intervención de dichos titulares en el expediente o

  
C.S.V. : 2290611563DEADEF

0005198

Código seguro de Verificación NNN : 07161634616412127020

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://carpeta.mijas.es/eParticipa>

005289

la ratificación posterior de los mismos, que deberá constar en instrumento público, art 3 de la Ley hipotecaria.

8- De conformidad con los planos aportados, las descripciones de las fincas de resultado referenciadas están equivocadas. Art 5.8 de citado Decreto 1093.

9- La superficie de la registral 23.163 no coincide con la que consta en el proyecto sin que haya sido solicitada su modificación, al amparo del art 8 del citado D 1093 y , además, sobre ella existe una construcción que no se mantiene en las fincas de resultado ni se menciona como necesitada de demolición, con las consiguientes indemnizaciones, como se determina respecto de las incluidas en el proyecto. At. 5.7 del Decreto.

10- La finca 43.659 se encuentra gravada con una servidumbre de paso, carga que, probablemente, sea incompatible con el proyecto pero tampoco se hace mención de la misma, como así ocurre, respecto de otras contenidas en el proyecto. Art. 5.6 y 11 del citado Decreto 1093.

En su virtud,

Resuelvo **SUSPENDER** la inscripción solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de todos los defectos indicados, al no haber sido expresamente solicitada. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título en el plazo máximo de diez días. Mijas



Francisco José Castaño Bardia

Conforme al artículo 323 de la Ley hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la última notificación.-

No obstante, de conformidad con la regla contenida en el artículo 433 del Reglamento Hipotecario, el presentante o interesado pueden, durante la vigencia del asiento de presentación, desistir de la práctica de la inscripción. Y en dicho caso, no siendo ya procedente la práctica de la inscripción a que se refiere el desistimiento, pierde su eficacia y debe ser cancelado el asiento de presentación del título presentado. Una pérdida de eficacia o cancelación, que permitirá la inscripción de los títulos posteriores, relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, de otro modo, quedarían idénticamente prorrogados.-

La presente nota de calificación se extiende con la conformidad de todos los titulares de este



0005199

Código seguro de Verificación NNN : 07161634616412127020

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://carpeta.mijas.es/eParticipa>

085200

Registro, a los efectos del artículo 18 de la Ley Hipotecaria; y podrá ser impugnada directamente, dentro del plazo de dos meses contados desde la fecha de notificación de la presente calificación, ante los Juzgados de la capital de la provincia de Málaga, con sujeción a las normas del juicio verbal.

Sin perjuicio de ello, también podrá recurrir potestativamente y con carácter previo dentro del plazo de un mes contado desde la notificación de la presente calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los términos previstos en los artículos 66, 324 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Asimismo puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo establecido en los artículos 19 bis y 275 bis de la citada Ley Hipotecaria y al Rcal Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación; sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.-

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por FRANCISCO JOSE CASTAÑO BARDISA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MIJAS 3 a día doce de Septiembre del año dos mil doce.



(\*) C.S.V. : 22906115630XADXY

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/cav>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano u entidad emisora. (Art. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1871/09)

  
C.S.V. : 22906115630XADXY

005200

Código seguro de VerificaciónNNN : 07161634616412127020

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en <https://carpeta.mijas.es/eParticipa>

005291

**Visto** el Informe emitido por D. Braulio García Suárez, como integrante de TALES-UR S.C.P., de fecha 3 de octubre de 2012, con el siguiente tenor literal:

#### **INFORME SOBRE DEFECTOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUP-L3 de MIJAS**

Braulio García Suárez, como integrante de TALES-UR S.C.P., equipo técnico responsable de la redacción del Proyecto de Reparcelación del SUP-L3 del P.G.O.U. de Mijas, en relación con los 10 puntos indicados en el HECHO segundo del Informe del Registro de la Propiedad nº 3 de Mijas

#### **INFORMA:**

**PUNTO nº 1** - En el apartado 2.6 - Descripción de los restos de las fincas no incluidas en su totalidad - se describen los **restos resultantes con la nueva medición**, indicándose expresamente en la nueva descripción "*su extensión superficial por nueva medición...*". Es decir que en el Proyecto de Reparcelación se produce la rectificación de la superficies en base a lo establecido en el artículo 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.

En el apartado 2.4 - rectificación de datos descriptivos de las fincas de origen - sólo se describen las rectificaciones de las fincas de origen incluidas en su totalidad en el ámbito de la unidad reparcelable, aunque quizá para una mejor comprensión pudiera haberse incluido también la rectificación superficial de las fincas incluidas parcialmente, o bien incluir una nota al respecto, por lo que se propone añadir un nuevo punto al párrafo tercero del apartado 2.4 con el siguiente texto:

La rectificación de los datos descriptivos de las fincas incluidas parcialmente se recoge en el apartado 2.6 - Descripción de los restos de las fincas no incluidas en su totalidad.

Asimismo, también podría completarse la descripción de las fincas resultantes, añadiendo la superficie que consta según título y la que queda con la nueva medición, según se propone a continuación para cada finca. Para una mejor comprensión se señala en cursiva el texto recogido en el Proyecto de Reparcelación y en color azul la nueva redacción que se añadiría:

*Finca propiedad de IBELSOL S.L.: FINCA REGISTRAL Nº 4.171-N triplicado, inscrita al folio 34 del tomo 1.515, libro 737 del Registro de la Propiedad de Mijas:*

- **DESCRIPCIÓN:** *Suerte de tierra de secano con olivos, situada en el partido de Campanales, Albero y Cañadón, del término municipal de Mijas. Su extensión superficial total según título es de treinta y seis mil doscientos veintidós (36.222) metros cuadrados, si bien según nueva medición es de treinta y tres mil doscientos setenta metros y ochenta y nueve (33.270,89) decímetros cuadrados, de la que se segregar veintinueve mil novecientos veinticinco metros y sesenta y siete decímetros cuadrados (29.925,67) que se integran en la unidad reparcelable del SUP-L3, quedando un resto de tres mil trescientos cuarenta y cinco metros y veintidós decímetros cuadrados (3.345,22).*



*LINDA: Norte, con finca propiedad de Don Antonio Corpas Galán casado con Doña Carmen López Martín; Sur, con fincas propiedad de OSIPE S.L. y de Don Andrés Martín González casado con Doña Margarita López Portillo; Este, con el Área SUP-L3; y Oeste, con el resto de la finca de la que ésta se segregó y formó parte.*

*Finca propiedad de Doña Ana Gámez González: FINCA REGISTRAL N° 2.769, inscrita en el Registro de la Propiedad de Mijas, al tomo 99, libro 58, folio 167.*

- *DESCRIPCIÓN: Suerte de tierra sita en el partido de La Morena y Vega del Cañadón o Campanares, con superficie total según título de veinticuatro mil ochocientos diecisiete (24.817) metros cuadrados, si bien según nueva medición es de treinta y cinco mil ochocientos noventa y ocho metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados (35.898,85), de la que se segregan veintidós mil trescientos sesenta y dos metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados (22.362,85) que se integran en la unidad reparcelable del SUP-L3, quedando un resto de trece mil quinientos treinta y seis metros cuadrados (13.536).*

*LINDA: al norte, con el camino de Francisco España; al sur, con terrenos edificadas; al este, con terrenos edificadas; y al oeste, con la Avenida de Mijas.*

*Finca propiedad de Doña Ana Gámez González: FINCA REGISTRAL N° 1.724, inscrita en el Registro de la Propiedad de Mijas, al tomo 53, libro 32, folio 221.*

- *DESCRIPCIÓN: Suerte de tierra al partido de La Morena y Vega del Cañadón, con una superficie total según título de doce mil setenta y cuatro metros y dieciocho decímetros cuadrados (12.074,18), si bien según nueva medición es de catorce mil ochocientos sesenta y dos metros y seis decímetros cuadrados (14.862,06), de la que se segregan cuatro mil ochocientos setenta y ocho metros y quince decímetros cuadrados (4.878,15) que se integran en la unidad reparcelable del SUP-L3, quedando un resto de nueve mil novecientos ochenta y tres metros y noventa y uno decímetros cuadrados (9.983,91).*

*LINDA: al norte con el sector SUP-L3; al sur, con suelo urbano; al este, con el arroyo María Barranco; y al oeste, otras de Don Antonio Gámez, antes herederos de José Barranquero.*

*Finca propiedad de Francisco Reyes Moreno, casado con Doña Francisca Martín Moreno, con carácter ganancial, y CENTRO COMERCIAL REYES S.L. con CIF A-29.201.241; por mitades indivisas. Está inscrita en el Registro de la Propiedad de Mijas, al tomo 1.472, libro 694, folio 178, finca n° 49.443, inscripciones 1ª y 2ª.*

- *DESCRIPCIÓN: Suerte de tierra en dos trozos, plantada de olivos y viñedo, en término de Mijas, partido del Hornillo, con superficie total según título de sesenta y ocho mil seiscientos cincuenta y cinco metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados (68.655,84), si bien según nueva medición es de sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis metros y treinta y tres decímetros cuadrados (66.666,33), de la que se segregan cuarenta y cuatro mil cien metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados (44.100,64) que se integran en la unidad reparcelable del SUP-L3, quedando un resto de veintidós mil quinientos sesenta y cinco metros y sesenta y nueve decímetros cuadrados (22.565,69).*

*El primer trozo se localiza en el oeste del sector SUP-L3 y tiene una superficie de diez mil novecientos cincuenta y seis metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados (10.956,45). LINDA: al norte, con camino real; al sur, con sector SUP-L3; al este, con sector SUP-L3; y al oeste, con propiedad de Don Lázaro Segura Jaime y otro camino que atraviesa la finca de Norte a Sur.*

*El segundo trozo se localiza al sur del sector SUP-L3 y tiene una superficie de once mil seiscientos nueve metros y veinticuatro decímetros cuadrados (11.609,24).*

*LINDA: al norte, con el sector SUP-L3, al sur, con herederos de de Don Antonio García Moreno; al este, con finca de Ana Gámez González; y al oeste, con propiedad de Don Lázaro Segura Jaime y otro camino que atraviesa la finca de Norte a Sur.*

En relación con el resto registral de la finca nº 60.484 propiedad de Teresa León Moreno (SG-40) si se señala la superficie del resto no incluido en la unidad reparcelable del SUP-L3, como consta en la página 65 del documento, si bien existe un error en el número de la finca que se refiere a la nº 24.728 cuando debiera decirse 60.484, siendo válido el resto de la signatura registral. A continuación se reproduce el texto del Proyecto de Reparcelación, señalando en azul el número corregido:

*Finca propiedad de Teresa León Moreno: FINCA REGISTRAL Nº 60.484, inscrita al folio 193 del tomo 1.629, libro 851 del Registro de la Propiedad de Mijas:*

- *DESCRIPCIÓN: Rústica parcela de terreno en término de Mijas, partido de la Morena, Vega del Cañadón y Campanares, que ocupa una superficie de cuatrocientos diecisiete metros con veinte decímetros cuadrados (417,20).*

*LINDA: Norte, con el Área SUP-L3; Sur, camino de acceso; Este, con finca propiedad de Blas López González; y Oeste, con parcela propiedad de don Salvador Gambero González.*

En este caso de la finca 60.484, al igual que en las fincas 45.565 y 46.227, la superficie real de las fincas coincide con la que consta en el Registro, siendo en los tres casos fincas incluidas parcialmente en el ámbito de la unidad reparcelable.

**PUNTO nº 2** - En relación con el acta de ocupación debe señalarse que la superficie ocupada representa un total de 31.989,74 m<sup>2</sup> que coincide con la suma de las superficies parciales de las parcelas EE1, EE2, V2, V3, vial 6 o SG-27, y terrenos de los viales 2, 5 y 7, como así consta en el acta de ocupación y se indica en las páginas 10 y 11 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación.

La superficie total de la finca registral 1.722-N es de 38.989,53 m<sup>2</sup> según título, si bien por nueva medición es de 39.227,50 m<sup>2</sup> como se señala en el Acta de Ocupación y en la página 11 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación, por lo que el resto de 7.237,76 m<sup>2</sup> sigue siendo propiedad de la entidad mercantil COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES S.A., superficie que sigue formando parte de la unidad reparcelable del SUP-L3.

No obstante, faltaría incluir en la página 45 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación, apartado 2.3, el siguiente texto después del párrafo correspondiente al propietario:

De esta finca registral 1.722-N debe procederse a la segregación de 31.989,74 m<sup>2</sup> a favor del Ayuntamiento de Mijas, de acuerdo con el Acta de Ocupación para la Cesión de terrenos dotacionales en el sector SUP-L-3 del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, suscrita el 16 de febrero de 2011.

Además, en el apartado 2.4 - Rectificación de datos descriptivos de las fincas de origen - debe corregirse el texto de la finca n° 27 por cuanto sólo se había reflejado la superficie de la finca 27, cuando debiera incluirse también la del SG-27. Para una mejor comprensión se señala en cursiva el texto del Proyecto y en azul la corrección que se propone:

**FINCA N° 27 Y SG-27**

*Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mijas, al tomo 1.746, libro 950, folio 128, finca n° 1.722-N, inscripción 4ª.*

- *En título consta con una cabida de treinta y ocho mil novecientos ochenta y nueve metros con cincuenta y tres decímetros cuadrados.*

*Según reciente medición tiene una superficie total de treinta y nueve mil doscientos veintisiete metros y cincuenta decímetros cuadrados (39.227,50) de los que treinta y seis mil cuatrocientos cuarenta y tres metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados (36.443,45 m<sup>2</sup>) corresponden a la finca n° de orden 27 de la unidad reparcelable del SUP-L3 y, los dos mil setecientos ochenta y cuatro metros y cinco decímetros cuadrados restantes (2.784,05) corresponden a terrenos integrados en el sistema general viario SG-27, adscrito al ámbito de la unidad reparcelable del SUP-L3.*

De esta finca se segregan treinta y un mil novecientos ochenta y nueve metros y setenta y cuatro decímetros cuadrados (31.989,74) destinados a dotaciones del Plan Parcial del sector SUP-L3 y sistema general viario, que han sido objeto de ocupación por el Ayuntamiento de Mijas, según Acta de Ocupación para la Cesión de terrenos dotacionales en el sector SUP-L-3 del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, suscrita el 16 de febrero de 2011.

El resto de la finca tiene una superficie de siete mil doscientos treinta y siete metros y setenta y seis decímetros cuadrados (7.237,76) que forma parte de la unidad reparcelable del sector SUP-L3.

**PUNTO n° 3** - En relación con la distribución de las cargas de las hipotecas y embargo entre las fincas B1-C y C4 adjudicadas a COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES S.A. debe señalarse lo siguiente:

- a) Los derechos que corresponden a la entidad mercantil provienen de las fincas n° 27 y SG-27 que es la registral 1.722-N, gravada con hipoteca a favor de Gestores Administrativos Reunidos S.A., de la finca n° 30 que es la registral 79.565, gravada con embargo a favor de Suministros Pepe Bravo S.L., y de la

finca nº 38 que es la registral 34.915, gravada con hipoteca a favor del Banco Santander S.A.

La cuota parcial que sirve para calcular las unidades de aprovechamiento correspondientes a cada una de las fincas se refleja en el cuadro del epígrafe 2.1 - Relación de propietarios y fincas aportadas - (páginas 21 a 23 de la Memoria del proyecto de Reparcelación). En relación con la finca 27 se añade una nota al pie del cuadro en el que se indica que una parte de esta finca ha sido ocupada por el Ayuntamiento de Mijas según el Acta de Ocupación a que se ha hecho referencia anteriormente.

En el cuadro del epígrafe 2.7 - Cuantificación de los derechos - (páginas 66 y 67 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación se reflejan las unidades de aprovechamiento que corresponden a los propietarios de suelo y al Ayuntamiento de Mijas por el 10% y por exceso de aprovechamiento.

En el siguiente cuadro se reflejan los datos de cuota y unidades de aprovechamiento recogidos en los dos cuadros anteriores a que se ha hecho referencia, indicando también los números de finca de proyecto y registral, y la superficie de las fincas propiedad de Compraventa y Arrendamientos de Bienes Inmuebles S.A. Se refleja también, el porcentaje de los derechos correspondientes de cada finca en relación con el total de aprovechamientos del propietario.

Nº FINCA PROYECTO	FINCA REGISTRAL	MEDICIÓN REAL m²	% s/ total SUP y SG	U.A.	CUOTA PARCIAL FINCA s/ total derechos del propietario
27	1722-N	36.443,45	11,9938%	19.394,90	53,2831%
SG-27		2.784,05	0,9163%		4,0705%
Subtotal 27 y SG-27		39.227,50	12,9101%		57,3536%
30	79.565	356,30	0,1173%		0,5209%
38	34.915	28.812,05	9,4823%		42,1254%
TOTAL			22,5097%	19.394,90	100,0000%

Esas cuotas, con las unidades de aprovechamiento a que tiene derecho y las realmente adjudicadas, también se recogen en el cuadro "resumen de aprovechamientos por propietarios, saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional, texto refundido abril 2012" incluido al final del epígrafe 5 - Cuenta de liquidación provisional.

- b) A la entidad mercantil COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES S.A. se le adjudican las parcelas B1-C (en proindiviso con ROVEMA) y la C4. En el cuadro de parcelas resultantes lucrativas que se recogen en las páginas 152 y siguientes de la Memoria del Proyecto de Reparcelación se señalan, entre otros valores, las unidades de aprovechamiento que corresponden a cada una de las parcelas lucrativas resultantes y el porcentaje de correspondencia de cada una de las parcelas con las fincas aportadas por el adjudicatario.

En concreto, en la parcela B1-C le corresponden 8.666,16 U.A. (el 88,6534% de las 9.775,33 U.A. de la parcela) y en la C4 el total de 10.728,74 U.A. Es decir, en la parcela B1-C se materializan el 44,6827% de los derechos y en la parcela C4

el 55,3173%, porcentajes que se reflejan en el cuadro de parcelas resultantes, en la columna "correspondencia fincas aportadas".

Para entender el reparto de las cargas existentes en las tres fincas iniciales, entre las dos fincas de resultado, se reflejan en el siguiente cuadro los derechos de las tres fincas registrales iniciales en cada una de las parcelas adjudicadas. El aprovechamiento que se refleja en la parcela B1-C es el que corresponde a la entidad mercantil COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES S.A., ya que 1.109,17 U.A. corresponden a la otra entidad mercantil ROVEMA S.A., valores que se reflejan asimismo en el cuadro "parcelas resultantes lucrativas, texto refundido abril 2012", en la columna "U.A".

PARCELA RESULTANTE	Nº FINCA INICIAL	FINCA REGISTRAL	U.A.	% U.A. FINCA INICIAL sobre TOTAL APROVECHAMIENTO DEL PROPIETARIO
<b>B1-C</b>			<b>8.666,16</b>	<b>44,6827%</b>
	27 y SG-27	1722-N	4.970,36	25,6271%
	30	79.565	45,15	0,2328%
	38	34.915	3.650,66	18,8228%
<b>C4</b>			<b>10.728,74</b>	<b>55,3173%</b>
	27 y SG-27	1722-N	6.153,32	31,7265%
	30	79.565	55,89	0,2882%
	38	34.915	4.519,53	23,3027%
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO</b>			<b>19.394,90</b>	<b>100,0000%</b>

De acuerdo con lo indicado en el anterior cuadro en la ficha correspondiente a la parcela resultante B1-C, con el número de orden 11, adjudicada en proindiviso a las dos entidades mercantiles indicadas se señala que:

Con respecto a la adjudicación a COMPRAVENTA DE ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES, por razón de su origen ha de ser gravada, por subrogación real, con las siguientes cargas y partes alícuotas correspondientes:

Con la parte alícuota del 25,6271 % procedente de la finca de origen número 27 y SG-27, registral número 1.722-N:

HIPOTECA constituida a favor de la entidad GESTORES ADMINISTRATIVOS REUNIDOS S.A., ....

Con la parte alícuota del 18,8228 % procedente de la finca de origen número 38, registral número 34.915:

HIPOTECA constituida a favor de la entidad BANCO SANTANDER S.A....

Con la parte alícuota del 0,2328 % procedente de la finca de origen número 30, registral número 79.565:

EMBARGO, a favor se Suministros Pepe Bravo S.L....

Igualmente, en la ficha correspondiente a la parcela resultante C4, con el número de orden 26, adjudicada a COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES S.A. se señala que:

Cargas procedentes de las fincas de origen:

Por razón de su origen ha de ser gravada, por subrogación real, con las siguientes cargas y partes alícuotas correspondientes:

*Con la parte alícuota del 31,7265 % procedente de la finca de origen número 27 y SG-27, registral número 1.722-N:*

*HIPOTECA constituida a favor de la entidad GESTORES ADMINISTRATIVOS REUNIDOS S.A...*

*Con la parte alícuota del 23,3027 % procedente de la finca de origen número 38, registral número 34.915:*

*HIPOTECA constituida a favor de la entidad BANCO SANTANDER S.A....*

Pero faltaría añadir la carga de embargo procedente de la finca de origen número 30, registral 79.565, por lo que debe añadirse lo siguiente:

Con la parte alícuota del 0,2882 % procedente de la finca de origen número 30, registral número 79.565:

EMBARGO, a favor se Suministros Pepe Bravo S.L. para responder de dieciocho mil euros de principal, cinco mil cuatrocientos euros de intereses vencidos, y cinco mil cuatrocientos euros de intereses. Formalizada en escritura autorizada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Fuengirola, el día 19 de julio de 2011, Anotación Letra A de fecha 07-11-11.

✱ **PUNTO nº 4** - En anexo se incorpora la escritura de cesión ante el notario de Mijas Miguel Esteban Barranco Solis el 14 de marzo de 2006.

**PUNTO nº 5** - Existen parcelas adjudicadas a los propietarios de fincas iniciales que tiene un aprovechamiento superior al que les corresponde, generalmente para poder alcanzar la parcela mínima establecida en el Plan Parcial, o bien al adjudicar manzanas completas delimitadas en el Plan Parcial, o por último para mantener parcelas pre-existentes que están edificadas. Esas 9 parcelas son las siguientes:

1. A2-A adjudicada a Antonio Porras Gutiérrez y Juana López Guillén.
2. A2-B adjudicada a Teresa León Moreno.
3. A2-E y A2-F adjudicadas a Francisco Amador Escobar.
4. B1-A adjudicada a José Martín González y Rosario Santana Alcántara.
5. B1-E adjudicada a Andrés Martín González y María Margarita López Portillo.
6. C5 adjudicada a la entidad mercantil LOBRAZAN S.L.
7. C6-A adjudicada a en proindiviso a Román Jesús Porras Martín casado con Antonia María Valderrama y, a María Soledad Porras Martín casada con Juan Miguel Mérida Custodio.
8. C6-B adjudicada a Antonia Martín Ruiz y Félix Gámez Claros.
9. C6-C adjudicada a Josefa Martín Ruiz.

En el apartado de "Fincas aportadas de referencia", que se incluye en cada parcela resultante, se indica en porcentaje el aprovechamiento de cada parcela en relación

con el aprovechamiento que corresponde al adjudicatario. Esa forma de expresar la correspondencia entendemos que se ajusta a lo establecido en el artículo 7.4 del Real Decreto 1093/97 que dice textualmente: "determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras."

El artículo 102.1.b) de la Ley 7/2002, de 27 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía determina:

"El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, **habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico** al que subjetivamente tenga derecho el o los adjudicatarios de las mismas."

En consecuencia, una forma de expresar la relación entre aprovechamientos aportados y adjudicados es mediante proporción o porcentaje.

En el punto 1.e) de ese mismo artículo de la LOUA se determina que: "cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. **La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.**"

De acuerdo con lo anterior, en el cuadro "resumen de aprovechamientos por propietarios, saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional, texto refundido abril 2012" que se recogen al final del epígrafe 5 - Cuenta de liquidación provisional - se recogen en la columna "diferencia U.A." los defectos o excesos de aprovechamientos adjudicados. Los excesos de aprovechamiento, al igual que los defectos son objeto de valoración con la cantidad que se refleja en la columna "diferencia por exceso o defecto aprovechamiento" que se adiciona a la cantidad resultante del importe del saldo de la cuenta de liquidación provisional para obtener el saldo resultante para cada titular de derechos en la unidad reparcelable.

**PUNTO nº 6** - La parcela resultante C6-A, nº de orden 28, adjudicada a Román Jesús Porras Martín y María Soledad Porras Martín en sustitución de la finca inicial 16.352-N que fue objeto de división en cinco fincas independientes que se corresponden con las registrales 38.571 (inicial 2A en el Proyecto), 38.577 (inicial 2B), 38.579 (inicial 2C), 38.581 (inicial 2D) y 38.583 (inicial 2E) como se puede constatar gráficamente en el plano 2 del Proyecto "delimitación e información: parcelario actual". En el interior de la nueva parcela se ubica la casa de dos plantas denominada Villa Los Rosales que está dividida horizontalmente en dos fincas que son las registrales 38.573 y 38.575.

En el plano nº 6 del Proyecto "superpuesto del parcelario actual y fincas adjudicadas" se puede apreciar asimismo el resultado final que se propone en el Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación mantiene la división horizontal de la casa existente, modificando la descripción del lindero del fondo en ambas fincas registrales 38.573 y 38.575 como se hace constar en el apartado de Inscripción, haciendo constar además que procede de la nueva parcela C6-A.

Debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial del SUP-L3, en la nueva parcela C6-A podrán construirse un total de 17 viviendas aplicando la ordenanza de Residencial Plurifamiliar Ciudad Jardín, grado 2º, por lo que previsiblemente deberán realizar posteriormente una segregación de la nueva parcela C6-A en el supuesto de que se pretenda mantener la casa existente. Pero también, puede ocurrir que se pueda plantear la demolición de la casa existente para proceder a desarrollar el proyecto de la nueva edificación con 17 viviendas en la parcela C6-A, con la consecuente división horizontal de la nueva edificación.

**PUNTO nº 7** - En el anexo 3 se incluye el **certificado de titularidad y cargas de las fincas afectadas que fue expedido por el Registro de la Propiedad nº 3 de Mijas el 17 de febrero de 2010**, en el que consta que la finca inicial 36, registral 49.443 consta inscrita a nombre de "CENTRO COMERCIAL REYES S.L. con N.I.F. A29201241 titular del pleno dominio de una mitad indivisa de la finca, según la inscripción número 1, al folio 178, del libro 694 del término municipal de Mijas, tomo 1472 del Archivo, por Aportación y a favor de FRANCISCO REYES MORENO, con D.N.I. 25647012B, mayor de edad, con domicilio en Fuengirolá, Calle Córdoba, 0, casado con FRANCISCA MARTÍN MORENO para su sociedad conyugal es titular del pleno dominio de la otra mitad indivisa de la finca, según la inscripción número 2, al folio 178, del Libro 694 del término municipal de Mijas, tomo 1472 del Archivo; por Compra."

Esos titulares son los que constan en el Proyecto de Reparcelación, habiéndose notificado las resoluciones correspondientes de la tramitación del Proyecto de Reparcelación a los domicilios que constan en el Proyecto, **adjuntándose copia de tales notificaciones a FRANCISCO REYES MORENO y FRANCISCA MARTÍN MORENO.**

**PUNTO nº 8** - En relación con la no coincidencia de la descripción de los linderos de 3 parcelas en relación con la documentación gráfica se indica lo siguiente:

1. Parcela B1-D. En la descripción de la finca resultante se indica que linda por el norte con vial 6 y finca CO-1 y entendemos que es correcto por cuando la finca CO-1 colindante constituye tanto el lindero oeste como en parte el lindero norte.
2. Parcela D2-A. Existe un error en el Proyecto por decir que linda al sur con las fincas C2-A y C2-B, cuando debiera decirse: Sur, con las fincas C2-B y C2-C.
3. Parcela D2-B. Existe un error en el Proyecto por decir que linda al sur con las parcelas C2-A y ED1, cuando debiera decirse: Sur, con fincas C2-B y ED1.



**PUNTO nº 9** - La superficie registral de la finca 23.163 (inicial 14) que se recoge en el Proyecto es la que constaba en la documentación obtenida del Registro de la Propiedad cuando se redactó el documento.

Este hecho no tiene trascendencia en los resultados del proyecto de Reparcelación por cuanto en el apartado 2.4 - Rectificación de datos descriptivos de las fincas de origen - se solicita la rectificación de la extensión superficial de la finca inicial 14 que se corresponde con la registral 23.163. No obstante, de acuerdo con lo observado por el Registrador se corrige la cifra que consta según título, según se señala en azul:

**FINCA Nº 14**

*Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mijas, al tomo 1.024, libro 290, folio 48, finca nº 23.163, inscripción 1ª.*

- *En título consta con una cabida de dos mil setecientos cincuenta y dos metros cuadrados.*

*Según reciente medición tiene una superficie de dos mil seiscientos cuarenta y cinco metros con noventa decímetros cuadrados (2.645,90 m²).*

- *La servidumbre de instalación de tuberías para el paso del agua resulta incompatible con la ordenación del Plan Parcial.*

Igualmente, en el apartado 2.3 - descripción registral de las fincas - debiera modificarse la superficie que consta en el Registro de la Propiedad.

En cuanto, a la edificación existente sobre la que consta inscrita declaración de obra nueva no tiene trascendencia en el Proyecto por cuanto las edificaciones que deben demolerse son las tres que se señalan en el apartado 1.5 - criterios de valoración de indemnizaciones - que son las ubicadas en las fincas iniciales 31, 32 y SG-40.

Además, la finca inicial 14 (registral 23.163) propiedad de Juan Torres Ramírez, casado con Isabel Melgar Moncayo, con carácter presuntivamente ganancial, ~~M-1~~ coincide con la nueva parcela resultante D1-E adjudicada a los mismos titulares, si bien, de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial, se procede a reajustar la alineación de la calle Mirtos, con lo que la nueva superficie de la parcela será de 2.404,58 m².

**PUNTO nº 10** - La finca 43.659 es la finca inicial 21 donde existe un pozo y aljibe para riego de la comunidad de propietarios de la calle Mirtos, estando inscrita a nombre de 14 titulares, algunos de los cuales ya no tienen otros terrenos en el ámbito, por lo que son objeto de indemnización en el proyecto de Reparcelación.

Esta finca inicial desaparece por determinación del Plan Parcial, agregándose los dos trozos iniciales a la parcela resultante D2-E que integra asimismo la finca inicial nº 20 (registral 41.202).

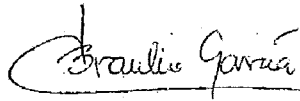
No se ha tenido constancia de que estuviera gravada con una servidumbre, como consta en la certificación expedida por el Registrador el 17 de febrero de 2010, que respecto a esta finca registral 4.3659 dice "no hay cargas registradas".

No obstante, si efectivamente existe esa servidumbre debiera modificarse el apartado 2.3 - descripción registral de las fincas - para hacer constancia de la servidumbre de paso y carga tal como indica el Registrador de la Propiedad.

Igualmente, en el apartado 2.2 - Relación de otros interesados -, en el cuadro de "otros derechos reales que se extinguen con la aprobación del Proyecto de Reparcelación" habría que incluir la mencionada servidumbre.

Madrid, 3 de octubre de 2012

Por **TALES-UR S.C.P.**



Braulio García Suárez

**Visto** el Informe emitido por D. Braulio García Suárez, como integrante de TALES-UR, de fecha 3 de enero de 2013, con el siguiente tenor literal:

**NOTAS SOBRE TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUP-L3 CON CORRECCIONES PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO**

Braulio García Suárez, como integrante de TALES-UR S.C.P., equipo técnico responsable de la redacción del Proyecto de Reparcelación del SUP-L3 del P.G.O.U. de Mijas, en relación con el documento que recoge las correcciones para la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, en base al Informe del Registrador de la Propiedad nº 3 de Mijas, y a las conversaciones mantenidas con el Registrador,

**INFORMA:**

- 1- Página 1 de la Memoria, en el último párrafo se introduce la referencia a que el documento recoge las correcciones introducidas como consecuencia de la calificación por el Registrador de la propiedad del Proyecto de Reparcelación aprobado.
- 2- En la página 23 del apartado 2.1 - Relación de propietarios y fincas aportadas - se modifican los propietarios de la finca inicial nº 36, registral nº 49.443, para recoger los herederos de Francisco Reyes Moreno, de acuerdo con la inscripción 3ª del 5 de agosto de 2010, que aunque fue posterior a la Certificación de Dominio y Cargas emitida por el Registrador el 17 de febrero de 2010, es conveniente recoger dicha modificación.

Esa corrección también se introduce en la página 49 del apartado 2.3, donde se describen las fincas iniciales, en la página 66 (anterior 64) del apartado 2.6, donde se describen los restos de las fincas no incluidas en su totalidad, y en la página 68 (anterior 67) del apartado 2.7 - Cuantificación de los derechos.

Asimismo, en la página 91 (anterior 89) del apartado 4 - Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes - se cambian los adjudicatarios de la finca resultante B4-A para recoger a los herederos de Francisco Reyes Moreno, de acuerdo con la modificación de los titulares de la finca registral 49.443. También, se cambian las cuotas y titulares en el apartado de "afección de la finca al cumplimiento de la obligación de urbanizar" de la finca resultante B4-A.

En los cuadros resumen de las fincas resultantes de las páginas 157 a 159 (anteriores 152 a 154) se corrigen los titulares de la parcela resultante B4-A, al igual que en los cuadros resumen de aprovechamientos por propietarios de las páginas 165 y 166 (anteriores 160-161).

- 3- En la página 24 del apartado 2.2 - Relación de otros interesados - se recoge la carga de la hipoteca sobre la finca inicial nº 36, registral 49.443, que se

corresponde con la inscripción 4ª del 17 de mayo de 2012, en consonancia con lo señalado en el punto anterior.

La carga de la hipoteca también se añade en las páginas 49 y 50, del apartado 2.3, donde se describen las fincas iniciales, así como en la finca de resultado B4-A de la página 92 (anterior 89).

- 4 - En la página 45, apartado 2.3, en lo referente a la finca nº 27 y SG-27, registral 1.722-N, se incluye un nuevo párrafo después del párrafo de propietario, haciendo referencia a la segregación como consecuencia del Acta de Ocupación para la Cesión de terrenos dotacionales en el sector SUP.L-3 del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, suscrita el 16 de febrero de 2011.

Además, en las páginas 60 -61 (anterior 59), en el apartado 2.4 - Rectificación de datos descriptivos de las fincas de origen - se corrige el texto de la finca nº 27 por cuanto sólo se había reflejado la superficie de la finca 27, cuando debiera incluirse también la del SG-27. En el nuevo texto de descripción se recoge además la segregación que es necesario efectuar de acuerdo con el Acta de Ocupación.

- 5 - En la página 55 (anterior 53) se añade un nuevo punto al final del tercer párrafo del apartado 2.4 - Rectificación de datos descriptivos de las fincas de origen - en el que se indica que la rectificación de los datos descriptivos de las fincas incluidas parcialmente en el ámbito se describen en el apartado 2.6.
- 6 - En las páginas 65 y siguientes del apartado 2.6 - Descripción de las fincas no incluidas en su totalidad -, se completa la descripción de las fincas resultantes, añadiendo la superficie que consta según título y la que queda con la nueva medición, que afecta a las fincas registrales 4.171-N triplicado, 2.769, 1.724, y 49.443.

En este apartado se corrige igualmente el número de la finca registral correspondiente con la inicial SG-40 que es la registral 60.484.

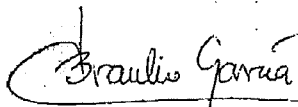
- 7 - En la finca resultante C4 adjudicada a COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES S.A., página 104 (anterior 101) se añade la carga del embargo procedente de la finca de origen nº 30, registral 79.565.
- 8 - Se introducen dos nuevas fincas resultantes que se corresponden con las fincas iniciales de las plantas baja (registral 38.573) y alta (registral 38.575) de la villa Los Rosales. En consecuencia se corrigen el número de orden de las fincas resultantes desde la resultante C6-B.

- 9 - Se corrigen las referencias correspondientes a los linderos de las parcelas resultantes D2-A en página 124 (anterior 119) y D2-B en página 127 (anterior 122).
- 10 - Se corrige la cifra de superficie de la finca inicial 14, registral 23.163, según rectificación inscrita el 11 de enero de 2007, añadiendo la inscripción de obra nueva terminada, en páginas 36 y 37 del apartado 2.3 - Descripción registral de las fincas. También se corrige la cifra que consta según título en el apartado 2.4 - Rectificación de datos descriptivos de las fincas de origen, página 58 (anterior 56).

En la descripción de la parcela resultante D1-D que se corresponde con la inicial 14, registral 23.163, se completa la descripción al añadir la descripción de la casa existente que consta inscrita.

Madrid, 3 de enero de 2013

Por **TALES-UR S.C.P.**



Braulio García Suárez

**Visto** el Informe emitido por el Arquitecto Técnico, D. Antonio J. Rojas Pinteño, de fecha 24 de enero de 2013, con la conformidad del Arquitecto, D. Eduardo Sacconi, con el siguiente tenor literal:



**URBANISMO**  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

**ASUNTO:** Gestión

**FECHA DE RECEPCIÓN:** 15/01/2013

**EXpte:** Reg. Entr. Nº 1.091/13

**MOTIVACION DEL INFORME:** Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I".

**SOLICITANTE:** D. Braulio García Suárez en representación de TALES-UR SCP

El Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución SUP-L3 "Avda. De Mijas I" fue aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 03/05/2012 y con fecha 12/09/2012 fue calificado por el Sr. Registrador de la Propiedad del nº 3 de Mijas, observándose una serie de defectos. Se aporta ahora un Texto Refundido (enero 2013) al objeto de subsanar las deficiencias observadas por el Sr. Registrador.

Analizado dicho Texto Refundido, no se observan deficiencias desde el punto de vista técnico.

Mijas, a 24 de enero de 2013  
El Arquitecto Técnico  
Antonio J. Rojas Pinteño



Conforme el Arquitecto  
Eduardo Sacconi

**Visto** el Informe emitido por la Técnico de Administración General, D<sup>a</sup> Guadalupe Escudero Cantor y el Jefe de la Asesoría Jurídica, D. José Almenara Caro, de fecha 1 de febrero de 2013, con el siguiente tenor literal:



PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

DPTO. URBANISMO

**Asunto:**

Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP L-3 "Avda. de Mijas I". Enero 2013.

**Informe:**

Con fecha de 3 de mayo de 2012 se adopta por Junta de Gobierno Local en sesión extraordinaria y urgente acuerdo mediante el cual se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector SUP L-3 "Avenida de Mijas I", dicho acto pone fin a la vía administrativa.

Con R.S. 21.013, de 8 de agosto de 2012 se remitió al Sr. Registrador de la Propiedad nº 3 de Mijas, a los efectos previstos en el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, el Certificado sobre la firmeza en vía administrativa de la aprobación de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP L-3, así como cuatro copias debidamente diligenciadas de dicho Proyecto de Reparcelación.

La calificación registral resolvió suspender la inscripción solicitada por considerar que existían una serie de defectos.

El documento que se presenta por D. Braulio García Suárez en representación de TALE-UR SCP con R.E. 1.091, de 14 de enero de 2013 (Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP L-3 "Avda. de Mijas I" Enero 2013), contiene las correcciones necesarias a consecuencia de la calificación registral.

Consta informe técnico de 24 de enero de 2013 en el que se considera que el Texto Refundido presentado no presenta deficiencias desde el punto de vista técnico.

El documento aprobado definitivamente ha sido modificado en el sentido siguiente, conforme a lo requerido por el Sr. Registrador de la Propiedad:

- El punto 1º de la calificación registral respecto de los restos de fincas. Se corrige el apartado 2.6 – Descripción de los restos de fincas no incluidas en su totalidad- y se describen los restos resultantes con la nueva medición, indicando expresamente "*Superficie total según título es...si bien según nueva medición...*". Se realiza respecto de las Fincas Registrales nº 4.171-N, 2.769, 1724, 49.443, se añade la nº 60.484 con un resto de 417,20m<sup>2</sup>, corrigiendo un error en el nº de finca.
- El punto 2º de la calificación registral se aclara en la página 45 en la descripción registral de la finca 1.722-N que de la misma ha de segregarse 31.989,74m<sup>2</sup> a favor del Ayuntamiento de Mijas de acuerdo con el Acta de Ocupación.

- El punto 3º de la calificación registral, respecto de las cargas de las fincas registrales 1.722-N, 79.565, 34.915 y de su reparto, también ha sido aclarado, añadiéndose en el Texto Refundido el embargo procedente del nº de orden 26 (finca resultante C4) en las páginas 103 y 104.
- El punto 4º de la calificación registral se subsana con la incorporación de la escritura de cesión ante el notario de Mijas Miguel Esteban Barranco Solís el 14 de marzo de 2006.
- El punto 5º de la calificación registral hacía referencia a que en algunas fincas adjudicadas se señala que en la cuota correspondiente a las fincas de procedencia es superior al 100% del dominio. Esto queda aclarado porque el porcentaje indica el aprovechamiento de cada parcela en relación con el aprovechamiento que corresponde al adjudicatario.
- El punto 6º de la calificación registral indica que se adjudica la finca resultante C6-A en proindiviso a D. J. Porras Martín y Dña. M. S. Porras Martín, no entendiéndose la eliminación de la división horizontal por un régimen de copropiedad de una casa de dos plantas. Se ha subsanado otorgándose además del proindiviso de la resultante, el pleno dominio de la parcela resultante C6-A1 a D. J. Porras Martín y la C6-A2 a Dña. M. S. Porras Martín que corresponde con la vivienda de planta baja (registral 38.573) de la casa y planta alta (registral 38.575) respectivamente.
- El punto 7º de la calificación registral se refiere a los titulares registrales de la finca 49.443 que son distintos de los que aparecen como tales en la certificación registral expedida el 17 de febrero de 2010 para el Proyecto de Reparcelación.

Se ha solicitado a petición del registro nueva certificación registral (de 12 de diciembre de 2012) en la que aparece un derecho real hipoteca y otros titulares. Se subsana añadiendo en la página 24 en el apartado 2.2 - Relación de otros interesados- la finca del proyecto 36 registral 49.443 y los titulares de un derecho real de hipoteca sobre la misma. Esta hipoteca no constaba en la certificación registral solicitada 17 de febrero de 2010 pues se corresponde con la inscripción 4º del 17 de mayo de 2012. Esta carga se añade también en la descripción de fincas iniciales y en las de resultado.

Se subsana la aparición de nuevos titulares añadiendo además del Centro Comercial Reyes S.L. y Dña. Francisca Martín Moreno, los herederos de Francisco Reyes Moreno: D. Salvador Reyes Martín, D. Manuel F. Reyes Martín y D. José F. Reyes Martín. En la finca resultante B4-A se recogen a los herederos de Francisco Reyes Moreno y también aparecen en las cuotas y titulares del apartado -Afección de la finca al cumplimiento de la obligación de urbanizar-.

- El punto 8º de la calificación registral sobre la no coincidencia de linderos queda subsanada en la descripción de las fincas resultantes D2-A y D2-B. La parcela B1-D se



entiende correcta que linda al norte con vial 6 y finca CO-1.

- El punto 9º de la calificación registral se refiere a los metros de superficie de la finca registral 23.163 y que existe una vivienda unifamiliar. En la certificación registral expedida el 17 de febrero de 2010 para el Proyecto de Reparcelación no aparece la vivienda recogida. Se ha solicitado a petición del registro nueva certificación registral (de 12 de diciembre de 2012) en la que aparece la vivienda con más de quince años de construcción y se especifica que la superficie que consta en el título es de 2.652m² y según reciente medición es de 2.645,90m². La edificación existente se indica no tiene trascendencia porque no se tiene que demoler, además que la finca de origen coincide con la nueva parcela resultante D1-D.
- El punto 10º de la calificación registral se indica que la finca registral 43.659 se encuentra gravada con una servidumbre de paso, si bien la misma consta sin cargas. Efectivamente en la certificación de dominio y cargas expedida el 17 de febrero de 2010 aparece expresamente "No hay cargas registradas".

Por todo ello, se informa favorable el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP L-3 "Avda. de Mijas I". Enero 2013. Debiendo constar en el Anexo 3: Certificado de titularidad y cargas de las fincas afectadas la dos nuevas certificaciones registrales de 12 de diciembre de 2012.

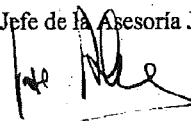
Salvo mejor parecer,

Mijas, a 1 de febrero de 2013.  
La Técnico de Administración General.



Fdo. Guadalupe Escudero Cantor.

El Jefe de la Asesoría Jurídica.



Fdo. José Almenara Caro.



**Vista** la Propuesta de Acuerdo del Concejal Delegado de Urbanismo, D. Manuel A. Navarro Mármol, de fecha 5 de febrero de 2013, con el siguiente tenor literal:



**PROPUESTA DEL CONCEJAL DE URBANISMO**

Visto el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local con fecha 3 de mayo de 2012, por el que se aprobó el Texto Refundido (abril 2012) del Proyecto de Reparcelación del sector S.U.P. L-3 "Avda. de Mijas I", promovido por este Ayuntamiento, publicándose en el B.O.P. núm. 94, de fecha 17 de mayo de 2012.

Vista la calificación emitida con fecha 12 de septiembre de 2012 por el Sr. Registrador de la Propiedad de Mijas núm. 3.

Visto el escrito presentado por D. Braulio García Suárez, actuando en rep. de la sociedad Tales-Ur, S.C.P., con R.E. núm. 1.091, de fecha 14/01/13, aportando Texto Refundido (enero 2013) del Proyecto de Reparcelación del sector S.U.P. L-3 con las correcciones introducidas como consecuencia de la calificación emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Mijas núm. 3.

Visto el informe emitido con fecha 24 de enero de 2013 por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal, conformado por el Sr. Arquitecto Municipal.

Visto el informe emitido con fecha 1 de febrero de 2013 por la Sra. Técnico de Administración General, conformado por el Sr. Jefe de la Asesoría Jurídica Municipal.

Visto todo lo expuesto, tengo a bien proponer lo siguiente:

Primero.- Aprobar el Texto Refundido (enero 2013) del Proyecto de Reparcelación del sector S.U.P. L-3 "Avda. de Mijas I", junto con el Anexo 3 "Certificado de titularidad y cargas de las fincas afectadas" con las dos nuevas certificaciones registrales de las fincas núm. 23.163 y núm. 49.443, emitidas con fecha 12 de diciembre de 2012.

Segundo.- Proceder a las publicaciones y notificaciones reglamentarias de dicho acuerdo.

Tercero.- Remitir copia autenticada del Proyecto de Reparcelación al Registro de la Propiedad de Mijas para su correspondiente inscripción.

No obstante, la Junta de Gobierno Local, con su superior criterio, estimará lo más conveniente.

Mijas, a 5 de febrero de 2013  
El Concejal Delegado de Urbanismo

Fdo.: Manuel Antonio Navarro Mármol



**La Junta de Gobierno Local adopta, por unanimidad de todos los miembros presentes, el siguiente acuerdo:**

Código seguro de Verificación NNN : 07161634616412127020

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://carpeta.mijas.es/eParticipa>

000310

**ÚNICO:** Aprobar la Propuesta de Acuerdo en los términos expuestos.

Y para que así conste en el expediente de su razón, con la salvedad que determina el artículo 206 del Real Decreto 2.568/86, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde de este Ayuntamiento, en Mijas, a ocho de febrero de dos mil trece.

**EL SECRETARIO GENERAL,**



Digitally signed by PAEZ  
LOPEZ JOSE MANUEL -  
DNI 80137845A  
Date: 2013.02.12  
08:09:27 CET

**Fdo.: José Manuel Páez López**



**Vº Bº**  
**EL ALCALDE**  
**(P.D. Decreto 13 -06- 2011)**



Digitally signed by BURGOS  
ROSA LOURDES - DNI  
51947507Y  
Date: 2013.02.12 11:15:51  
CET

**Fdo: Lourdes Burgos Rosa**

