



D. MARIO BRAVO RAMOS, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 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 nueve de febrero de dos mil veinticuatro**, figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO 4º.- MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUP-L3 "AVDA. DE MIJAS I" (EXPDTE. PR-2023-04).

Vista la Propuesta de Acuerdo suscrita por la Concejala de Urbanismo, (Código Seguro de Verificación 15252673235220330311) de fecha 06 de febrero de 2024, con el siguiente tenor literal:



TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUP-L3 "AVDA. DE MIJAS I", RELATIVA A LAS PARCELAS C1-B, C2-C, C3-A Y C6-A

Visto el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 26 de octubre de 2022, aprobando definitivamente una modificación del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I" relativa a las parcelas C1-B, C2-C, C3-A y C6-A (BOP nº 246, de 28 de diciembre de 2022).

Vistas las certificaciones registrales de dominio y cargas con anotación marginal del inicio del expediente de reparcelación, emitidas con fecha 24 de octubre de 2023.

Visto el ejemplar de la modificación del Proyecto de Reparcelación de las referidas parcelas, formulado por el Sr. Jefe de Gestión Urbanística con fecha 15 diciembre de 2023 (CSV 14614150357031154002), así como el error material detectado en las referencias catastrales de las parcelas C1-B, C2-C y C3-A (página 3 del proyecto, apartado "Relación de Titulares e Interesados Afectados").

Visto el informe jurídico emitido con fecha 31 de enero de 2024 por el Sr. Titular de la Asesoría Jurídica Municipal (CSV 15250326571253644534), cuyo tenor literal es como sigue:



DON EDUARDO AGUILAR MUÑOZ, FUNCIONARIO TITULAR DE LA ASESORÍA JURÍDICA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS (MÁLAGA)

Informe Titular Asesoría Jurídica nº 007/2024

Asunto: Modificación del proyecto de reparcelación del sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I" (Expdte.PR-2023-04).

INFORME JURÍDICO

Que se emite en relación con el asunto al encabezamiento expresado, conforme a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Nos remitimos al expediente administrativo remitido con fecha 23/01/2024 y R/s. nº 2024002213.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
- 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.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- 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.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- 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.
- Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Mijas (Modificación de Elementos del PGOU nº 17 (BOPMA nº 214/2002, de 8 de noviembre).
- Reglamento regulador del Servicio de Asesoría Jurídica del Excmo. Ayuntamiento de Mijas (BOPMA nº 158, de 18/08/2023).

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. Consideraciones generales.

Tal y como se expone en los antecedentes del documento elaborado por el Jefe de Gestión Urbanística con fecha 05/12/2023 y CSV 4614150357031154002 para la modificación del proyecto de reparcelación:

El sector de planeamiento SUP-L3 "Avda. De Mijas 1" cuenta con Plan Parcial de Ordenación, que fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 24 de junio de 2.005 (BOP nº 160 de 23/08/2005). Este PPO fue modificado posteriormente, cuya aprobación definitiva se produjo el 29 de abril de 2.009 (BOP nº 117 de 19/06/2009).

El Proyecto de Reparcelación de este ámbito fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3/05/2012 (BOP nº 94 de 17/05/2012). Y posteriormente, con fecha 6/02/2013, se aprobó el Texto Refundido del citado proyecto (BOP nº 36 de 21/02/2013) en el que quedaban subsanadas las incidencias manifestadas por el Sr. Registrador de la Propiedad, procediéndose a su inscripción registral.

Con posterioridad, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26 de octubre de 2022, aprobó definitivamente una modificación del Plan Parcial de Ordenación del sector relativa a las parcelas C1-B, C2-C, C3-A y C6-A (BOP nº 246 de 28/12/2022).

Esta última modificación del instrumento de ordenación sector es la que motiva la redacción de esta modificación del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución, dado que modifica los aprovechamientos urbanísticos de las parcelas, razón por la cual se debe ajustar la cuota de participación en cargas y por tanto, el importe de la afectación a la obligación de urbanizar de cada una de ellas.

Estamos pues ante un supuesto de rectificación o modificación de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, debiendo quedar perfectamente determinadas, conforme a la legislación hipotecaria, las modificaciones practicadas en las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación y la configuración definitiva de las mismas que ahora se pretende. Por tanto, no cabe emplear la técnica propia de los proyectos de equidistribución, considerando existan fincas aportadas y resultantes, pues, según se ha expuesto, lo que se pretende es verificar modificaciones hipotecarias respecto de las fincas que quedaron determinadas por el Proyecto de equidistribución.

La posibilidad pues de inscripción de una operación jurídica complementaria a un proyecto de reparcelación ya inscrito, en el que se han seguido los trámites de información pública propios de un expediente reparcelatorio, debe contener el consentimiento expreso de los titulares de las fincas de reemplazo inscritas en virtud del proyecto de reparcelación que ahora se modifica. Como señala la DGRN en sus Resoluciones de 27 de Junio de 1989 y 11 de Enero de 1999, es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone, como regla, el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 Ley Hipotecaria). Es cierto que del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo, si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la administración es alterado (cfr. artículos 106 y ss. LPACAP). No sería por tanto, inexcusable siempre y en todo caso, el consentimiento de los titulares afectados a la resolución judicial supletoria, sino que bastaría con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas.

En el presente caso habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y estando inscrito bajo la salvaguarda de los tribunales, resulta posible una modificación del alcance que ahora se plantea sin tener que acudir al procedimiento de revisión de actos administrativos, dado que con la modificación propuesta se viene a ejecutar una previsión que resulta plenamente respetuosa con su contenido básico inicial sin que conlleve alteraciones sustanciales respecto de los derechos inscritos.

SEGUNDA. Procedimiento.

El procedimiento a seguir aparece regulado en el art. 92 de la LISTA y en los arts. y art. 148 y ss. de su Reglamento, interesando destacar para la emisión de este informe los siguientes:

Artículo 92. Reparcelación.

1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.

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

2. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios, procedimiento y contenido que se establezcan reglamentariamente, incluyendo el tratamiento de los bienes de dominio público, que habrá de respetar lo previsto en la legislación reguladora de los patrimonios públicos y legislación sectorial de aplicación. En cualquier caso, será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

El trámite de información pública se practicará de forma simultánea a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 103 de la presente Ley.

3. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes:

a) Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística.

c) Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.

d) Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afectación real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.

4. Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá

limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.

5. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo para la ratificación o aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo.

En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde el acuerdo por el que se somete a información pública. El vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación producirá la caducidad del procedimiento.

6. Siempre que haya sido recepcionada la correspondiente fase de urbanización, conforme a lo establecido en la presente Ley, la Administración actuante podrá aprobar la concentración de la carga urbanística a que estuvieran sujetas una o varias parcelas de dicha fase en otras parcelas resultantes del proyecto de reparcelación o bien resolver que la afección no produzca efectos respecto de las mismas, siempre que se hubieran constituido garantías al efecto, todo ello en los términos, condiciones y procedimiento que se desarrolle reglamentariamente.

7. Cuando sea preciso para la ejecución de actuaciones de transformación de suelo urbano, la reparcelación podrá motivadamente adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas bajo régimen de propiedad horizontal.

Artículo 148. Contenido del proyecto de reparcelación.

1. La reparcelación, en cualquiera de sus variantes, **se formalizará documentalmente en un proyecto expresivo de su contenido, objeto y determinaciones.**

2. El proyecto de reparcelación **constará de los siguientes documentos:**

- a) Memoria.
- b) Descripción de las fincas o parcelas de origen.
- c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.
- d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos.
- g) Documentación complementaria.

3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con la efectiva finalidad de la reparcelación, conforme al artículo 140.

Artículo 149. Memoria del proyecto de reparcelación.

La memoria del proyecto de reparcelación dispondrá el siguiente contenido:

a) Antecedentes de los instrumentos de ordenación cuya ejecución se realiza y demás circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren, incluido el convenio suscrito con agente urbanizador, en caso de gestión indirecta, así

como los acuerdos con empresa urbanizadora, cuando impliquen retribución en terrenos edificables o superficie edificada.

b) Descripción del ámbito o la unidad reparcelable y, en su caso, de los sistemas generales afectados.

c) Relación de titulares e interesados afectados por la reparcelación, comprensiva de los datos que permitan su correcta identificación en los términos establecidos por la normativa hipotecaria, y criterios utilizados para definir y cuantificar sus derechos.

d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes.

e) Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.

f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios. La descripción o indicación de las construcciones que se mantienen con especificación de las parcelas de resultado en las que se localizan.

g) Las cargas y derechos inscritos sobre las fincas o parcelas de origen que son objeto de cancelación o traslado a las fincas o parcelas de resultado. Especificación, en su caso, de otras cargas y derechos no inscritos sobre las fincas o parcelas de origen que sean objeto de cancelación o traslado a las fincas o parcelas de resultado.

h) Determinación de la existencia de derechos de realojo y retorno y previsiones para hacerlos efectivos.

i) Relación de gastos de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 189.

El coste de las obras de urbanización se calculará según los datos contenidos en el presupuesto del proyecto de urbanización y, en su defecto, con sujeción a los importes que figuren en el instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada. En otro caso, se calculará mediante una cifra estimativa que habrá de ser suscrita por técnico competente

El documento incluirá un cuadro en el que se relacionen y cuantifiquen económicamente todos los gastos de urbanización.

j) Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad con la normativa hipotecaria.

k) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

Artículo 155. Iniciación del expediente de reparcelación.

1. El expediente de reparcelación se entiende iniciado con la entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada o con el acuerdo de aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de actuación.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el instrumento que establezca la ordenación detallada se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación. La aprobación del proyecto de reparcelación estará condicionada a la aprobación previa con carácter definitivo y entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada.

2. La iniciación del expediente de reparcelación se hará constar en el Registro de la propiedad en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo.

Una vez iniciado el expediente de reparcelación, la persona responsable de la ejecución deberá recabar del Registro de la Propiedad correspondiente certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de reparcelación.

En la solicitud se expresarán las parcelas de origen, parte de estas que resulten incluidas en el ámbito y los aprovechamientos urbanísticos que se han de materializar en dicho ámbito.

El Registro de la Propiedad, al mismo tiempo que expida las certificaciones antedichas, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente de reparcelación en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria. La nota marginal expresada producirá el efecto, sin perjuicio de otros que deriven de la legislación hipotecaria, de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Si dichos interesados se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

El Registro de la Propiedad también informará sobre las parcelas no inmatriculadas del ámbito, expidiendo certificación negativa de no inscripción de estas.

3. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de actuación o unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. El Registro de la Propiedad hará constar esta circunstancia al extender la nota al margen de cada finca referida en el apartado 2. Se entenderán comprendidas en la suspensión los efectos de las declaraciones responsables que se presentarán con posterioridad al inicio del expediente de reparcelación, a excepción de las que tengan por objeto el cumplimiento del deber de conservación que no alterarán el valor de la parcela, edificación o construcción.

Artículo 156. Tramitación del proyecto de reparcelación.

1. La formulación del proyecto de reparcelación corresponderá a la Administración actuante o a la persona promotora de la actuación, según se ejecute la misma, respectivamente, mediante modalidad de gestión pública o privada.

2. Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante a instancia de la persona interesada, tras la presentación de éste se le podrá requerir para que, en el plazo de veinte días y por una sola vez, se complete el proyecto, con indicación del plazo máximo para ello, o resolver sobre su inadmisión en el caso de solicitudes manifiestamente carentes de fundamento. En los casos en los que la aprobación no corresponda a la Administración actuante se estará a lo establecido con carácter particular en el artículo 222.

3. Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

El trámite de información pública se llevará a cabo por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales, para que, en el plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas y, sólo cuando no se hubiera hecho con ocasión del establecimiento del sistema, con requerimiento de hacer constar su voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto.

Durante el plazo de información pública y audiencia, el proyecto de reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

4. Concluido el anterior trámite, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.

5. Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante, transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración actuante sin que ésta hubiera efectuado requerimiento y sin que hubiera acordado someter el proyecto de reparcelación a información pública y audiencia, o efectuado los requerimientos previstos, el promotor de la actuación podrá practicar dichos trámites a iniciativa particular, conforme a lo dispuesto en el apartado 3, previa comunicación a la Administración actuante. Las alegaciones y respuestas al requerimiento se presentarán ante la Administración actuante, que las deberá poner en conocimiento del promotor de la actuación.

Si la Administración actuante no emitiera el informe previsto en el apartado 4 en el plazo previsto, el promotor de la actuación podrá remitir a ésta informe sobre las alegaciones presentadas y, en su caso, el proyecto de reparcelación modificado a resultados de las alegaciones presentadas.

En los casos en los que la aprobación no corresponda a la Administración actuante se estará a lo establecido con carácter particular en el artículo 222.

6. Si tras la finalización del plazo de información pública aparecieran titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto de reparcelación expuesto al público, se les otorgará audiencia por plazo que no podrá ser inferior a veinte días dependiendo de la complejidad de la operación reparcelatoria de que se trate, sin necesidad de nueva información pública.

7. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe especificado en el apartado 4, se acordase rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas y, en su caso, a la Junta de Compensación, por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones afecten sustancialmente al contenido general del proyecto de reparcelación o a la mayor parte de los interesados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente y, en su caso, a la Junta de Compensación, durante el plazo de veinte días.

Artículo 157. Aprobación del proyecto de reparcelación.

1. Concluidos los trámites señalados en el artículo 156 se procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante o, en su caso, por la Junta de Compensación. En este último caso, aprobado el proyecto de reparcelación por la Junta de Compensación conforme a lo establecido en el artículo 222, ésta lo presentará ante la Administración actuante a los meros efectos de su ratificación.

2. La aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación corresponde al órgano municipal que determine la normativa de aplicación en materia de régimen local o, cuando proceda, al órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio. Podrá tramitarse simultáneamente con el instrumento de ordenación detallada conforme a lo previsto en el artículo 155.1.

3. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo para la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo. La Administración actuante vendrá obligada a emitir certificado del silencio a solicitud del interesado en los términos recogidos en la legislación general de procedimiento administrativo.

4. En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde el acuerdo por el que se somete a información pública.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación producirá la caducidad del procedimiento.

5. La Administración actuante denegará la aprobación del proyecto de reparcelación de forma motivada y por razones de legalidad. Además, podrá aprobar el proyecto con la condición de introducir motivadamente en él rectificaciones de errores materiales, de hecho o aritméticos, debiendo el acuerdo relacionarlas inequívocamente e indicar el plazo y los términos para dar cumplimiento a esta condición. Conforme a lo establecido en el artículo 103.4 de la Ley, la Administración actuante sólo podrá denegar la ratificación del proyecto de reparcelación aprobado por la Junta de Compensación por razones de estricta legalidad. 6. El acuerdo de aprobación relacionará las construcciones, derechos, cargas y otros elementos que se estimen incompatibles con la ordenación, declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente, en su caso, y según el proyecto. 7. La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista en el artículo 156 para los trámites de información pública y audiencia.

Artículo 160. Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones al proyecto de reparcelación.

1. Los proyectos de reparcelación se podrán alterar mediante operaciones jurídicas complementarias, en los casos y de acuerdo con las reglas siguientes:

a) Cuando la rectificación tenga por objeto la formalización del acuerdo unánime respecto al traslado de las cargas preexistentes compatibles. Dicho acuerdo podrá materializarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente ante el órgano que ostente la función de certificar los actos administrativos dictados por el órgano competente para la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación. La comparecencia de estos interesados podrá sustituirse por la presentación ante dicho órgano de escritura notarial complementaria.

b) Cuando la rectificación tenga por objeto las circunstancias descriptivas de las fincas aportadas o resultantes, siempre y cuando no afecten a la participación de los titulares de fincas aportadas en la comunidad reparcelatoria o a la cuantificación del aprovechamiento urbanístico atribuido a las fincas resultantes. La tramitación del expediente se limitará a la aprobación por el órgano actuante, previa comparecencia de los titulares interesados o, en otro caso, previa notificación a los interesados del contenido de la rectificación, con fijación de un plazo de veinte días para presentar las alegaciones que estimen oportunas.

c) Cuando la rectificación consista en la realización de alguna notificación omitida en el proyecto, se aplicará lo que dispone el apartado 1.b), y la certificación de la aprobación de la operación jurídica complementaria se limitará a especificar que la notificación ha sido realizada y, en su caso, a dar cuenta del contenido del acuerdo o resolución adoptado sobre las alegaciones formuladas, sin que pueda modificar o afectar sustancialmente al proyecto.

d) Cuando la rectificación tenga por objeto la distribución entre todas o alguna de las fincas resultantes de su responsabilidad provisional para el pago de los gastos de urbanización o la alteración de su cuantía. La tramitación del expediente se limitará a la notificación a los interesados, sin necesidad de someter el acuerdo a nueva información pública.

e) Cuando el expediente tenga por objeto la determinación de la cuota que corresponde a una o varias fincas adjudicadas por traslado de una carga compatible, procedente de una o diferentes fincas aportadas, de la que la Administración actuante ha tenido conocimiento, bastará con la comparecencia o notificación de los titulares activos y pasivos de las cargas y derechos no dominicales que hubiesen sido objeto de traslado.

f) Cuando la rectificación lleve causa de la adjudicación de fincas en pago de gastos de urbanización, será suficiente un trámite de audiencia a los titulares afectados por la rectificación, tanto los que ceden las fincas como los que resulten adjudicatarios, salvo acuerdo expreso entre las partes.

2. En todo caso, la certificación correspondiente se emite cuando el acto de aprobación de la operación jurídica complementaria es firme en vía administrativa.

3. Cuando los cambios excedan de los aspectos a los cuales se refiere el apartado 1, se formulará una modificación del proyecto de reparcelación, que se someterá al mismo procedimiento y tendrá los mismos efectos que su aprobación originaria.

TERCERA. Análisis documental y procedimental de la modificación del proyecto de reparcelación.

A la vista del expediente administrativo se verifica que:

1º.- El proyecto de reparcelación y su memoria incorporan el contenido documental previsto en el art. 148 y 149 del Rgtº de la LISTA, **con la excepción de certificación descriptiva y gráfica catastral de cada una de las parcelas afectadas.**

2º.- El objeto de la modificación propuesta nos sitúa ante el supuesto previsto en el apartado 3º del art. 160 del Rgtº de la LISTA, lo que **exige idéntica tramitación que para su aprobación originaria**, siendo ésta la prevista en el art. 156 del Rgtº de la LISTA y conforme a la cuál proceden los siguientes trámites:

- Su **formulación por la Administración actuante** o a la persona promotora de la actuación, según se ejecute la misma, respectivamente, mediante modalidad de gestión pública o privada.
- **Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia**, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común por un plazo mínimo de **veinte días** mediante anuncio que se publicará en el **Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante**. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2 del REGº de la LISTA.
- Simultáneamente se procederá a la **notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados** considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, **según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales**, para que, en el plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas.
- Durante el plazo de información pública y audiencia, **el proyecto de reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía**, en las dependencias municipales **y ser accesible**, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente **y en el portal web de la Administración actuante**.
- Concluido el anterior trámite, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.
- Si tras la finalización del plazo de información pública aparecieran titulares registrales **no tenidos en cuenta** al elaborar el proyecto de reparcelación expuesto al público, se les otorgará audiencia por plazo que no podrá ser inferior a veinte días dependiendo de la complejidad de la operación reparcelatoria de que se trate, sin necesidad de nueva información pública.
- Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe especificado en el apartado 4, se acordase rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas y, en su caso, a la Junta de Compensación, por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones

afecten sustancialmente al contenido general del proyecto de reparcelación o a la mayor parte de los interesados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente y, en su caso, a la Junta de Compensación, durante el plazo de veinte días.

- **El plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde el acuerdo por el que se someta a información pública.**

3º.- **Evacuado el presente Informe** y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 172.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, por la Jefatura de la Dependencia responsable de su tramitación, **deberá emitirse Informe-propuesta con expresión de los antecedentes y disposiciones legales o reglamentarias de aplicación.**

CUARTA. Competencia.

Conforme a lo dispuesto en el art. 127.1.d) LBRL corresponde a la Junta de Gobierno Local la adopción del presente acuerdo.

QUINTA. Fiscalización previa del expediente

Consta en el expediente de modificación del Plan Parcial informe del órgano interventor nº 2022000323, de 05/05/2022 y CSV14162224034633145620, dando por válido el estudio de sostenibilidad financiera del referido instrumento de planeamiento del que tare causa el presente expediente, siendo en su consecuencia innecesario someterlo a su fiscalización.

CONCLUSIÓN

Visto cuanto antecede, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación del proyecto de reparcelación del sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I" (Expdte.PR-2023-04), **previa subsanación de la deficiencia reseñada consistente en la incorporación de certificación descriptiva y gráfica catastral de cada una de las parcelas afectadas, a efectos de la adopción por la JGL de acuerdo conforme al cuál:**

- 1.- Tener por formulada la modificación del proyecto de reparcelación del sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I" (Expdte.PR-2023-04), conforme al documento elaborado por el Jefe de Gestión Urbanística de fecha 05/12/2023 y CSV 4614150357031154002.
- 2.- Someter a información pública la modificación del proyecto de reparcelación del sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I" por término de veinte días mediante inserción de anuncio a publicar en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento.
- 3.- Dar trámite de audiencia por igual periodo mediante notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales, para que efectúen las alegaciones que estimen oportunas.
- 4.- Depositar la modificación del proyecto de reparcelación del sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I" para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser



Código Seguro de Verificación: 1525036657125364454. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

Informe que se emite y se somete a criterio mejor fundado en derecho.

En Mijas, a fecha de la firma electrónica.

**EL FUNCIONARIO TITULAR
DE LA ASESORÍA JURÍDICA,**

Firmado
electrónicamente
por EDUARDO
AGUILAR
MUÑOZ
31/01/2024
18:34:47

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida N° 2024004487 06/02/2024 14:00:18. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V. nº 15252673235220330311



Vistas las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas afectadas, emitidas con fecha 2 de febrero de 2024.

Visto el informe-propuesta emitido con fecha 5 de febrero de 2024 por el Sr. Jefe de Sección de Gestión Urbanística (CSV 15250327627305556575), cuyo tenor literal es como sigue:



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
SECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA

INFORME PROPUESTA

EXpte. PR-2023-04. Aprobación del Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I".

ANTECEDENTES:

El Plan Parcial de Ordenación del sector de planeamiento SUP-L3 "Avda. de Mijas I" fue aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, adoptado en sesión de fecha 24 de junio de 2.005 (BOP nº 160 de 23/08/2005). Este PPO fue modificado posteriormente, cuya aprobación definitiva se produjo el 29 de abril de 2.009 (BOP nº 117 de 19/06/2009).

El Proyecto de Reparcelación de este ámbito fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 3 de mayo de 2012 (BOP nº 94 de 17/05/2012), y con fecha 6 febrero de 2013 se aprobó el Texto Refundido del citado proyecto (BOP nº 36 de 21/02/2013) en el que quedaban subsanadas las incidencias manifestadas por el Sr. Registrador de la Propiedad, procediéndose a su inscripción registral.

Con posterioridad, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26 de octubre de 2022, aprobó definitivamente una modificación del Plan Parcial de Ordenación del sector relativa a las parcelas C1-B, C2-C, C3-A y C6-A (BOP nº 246 de 28/12/2022), que modifica sus aprovechamientos urbanísticos, por lo que se debe ajustar la cuota de participación en cargas y por tanto, el importe de la afección a la obligación de urbanizar de cada una de ellas.

De conformidad con las reglas para la alteración de los proyectos de reparcelación que se establecen en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, procede la formulación de una modificación del proyecto de reparcelación, que quedará sometido al mismo procedimiento y tendrá los mismos efectos que su aprobación originaria.

El sistema de actuación establecido para este ámbito es el de cooperación, correspondiendo íntegramente al Ayuntamiento de Mijas la actividad de ejecución del planeamiento, razón por la cual la formulación de esta modificación del proyecto de reparcelación ha sido realizada de oficio por la Sección de Gestión Urbanística.

Consta en el expediente ejemplar de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I", de diciembre de 2.023 (CSV 14614150357031154002).

Constan en el expediente las certificaciones registrales de dominio y cargas con anotación marginal del inicio del expediente de reparcelación.

Consta en el expediente informe favorable del funcionario titular de la Asesoría Jurídica, emitido con fecha 31/01/2024 (15250326571253644534), que manifiesta que previamente a su elevación a la Junta de Gobierno Local debe incorporarse al expediente la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas.

Constan incorporadas al expediente las certificaciones catastrales, de fecha 02/02/2024, de cada una de las fincas afectadas por la modificación del proyecto de reparcelación.

Detectado error en las referencias catastrales de las parcelas C1-B, C2-C y C3-A (página 3 del proyecto, apartado "Relación de Titulares e Interesados Afectados"), se procede a su



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
SECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA

subsanción conforme a lo establecido en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

Donde dice

- Parcela C1-B:
Ref. catastral: 3064302UF543650001QG
- Parcela C2-C
Ref. catastral: 2864114UF542650001BA
- Parcela C3-A
Ref. catastral: 2962503UF542650001GA

Debe decir

- Parcela C1-B:
Ref. catastral: 3064302UF543650001QG
- Parcela C2-C
Ref. catastral: 2864114UF542650001BA
- Parcela C3-A
Ref. catastral: 2962503UF542650001GA

MARCO LEGAL:

Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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.

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

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.

Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I" relativa a las parcelas C1-B, C2-C, C3-A y C6-A, aprobada definitivamente el 26/10/2022 (BOP nº 246 de 28/12/2022).

Código Seguro de Verificación: 15253075412572337055. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2024004487 06/02/2024 14:00:18. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V nº 15252673235220330311

PROPUESTA:

A la vista de todo lo anterior, quien suscribe tiene a bien realizar la siguiente propuesta a la Sra. Concejala Delegada de Urbanismo para su elevación a la Junta de Gobierno Local:

- 1.- Tener por formulada la modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I" relativa a las parcelas C1-B, C2-C, C3-A y C6-A (Expte PR-2023-04) conforme al documento elaborado por el Jefe de Sección de Gestión Urbanística de fecha 05/12/2023 (CSV 14614150357031154002); así como por subsanado el error material al que se hace referencia en los antecedentes de este informe.
- 2.- Realizar trámite de información pública de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I" por un plazo de veinte días mediante la publicación de anuncio en el Boletín Oficial y en portal Web del Ayuntamiento de Mijas.
- 3.- Realizar notificación individualizada y dar trámite de audiencia por igual periodo a los titulares de bienes y derechos afectados, según las certificaciones registrales expedidas y las certificaciones catastrales, para que efectúen, en su caso, las alegaciones que estimen oportunas.
- 4.- Depositar un ejemplar de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I" en las dependencias del Departamento de Urbanismo y en el portal web del Ayuntamiento para consulta de la ciudadanía.

El Jefe de Sección de Gestión Urbanística
(Decreto D2023006086)

El Arquitecto Técnico Municipal

Firmado
electrónicamente
por ANTONIO JESUS
ROJAS PINTERO
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 05/02/2024
13:08:02

Fdo.: Antonio J. Rojas Pintero



Vista la propuesta emitida con fecha 6 de febrero de 2024 por la Sra. Concejala Delegada de Urbanismo (CSV 15250326547231221700), cuyo tenor literal es como sigue:



PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO

Visto el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 26 de octubre de 2022, aprobando definitivamente una modificación del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I" relativa a las parcelas C1-B, C2-C, C3-A y C6-A (BOP nº 246, de 28 de diciembre de 2022).

Vistas las certificaciones registrales de dominio y cargas con anotación marginal del inicio del expediente de reparcelación, emitidas con fecha 24 de octubre de 2023.

Visto el ejemplar de la modificación del Proyecto de Reparcelación de las referidas parcelas, formulado por el Sr. Jefe de Gestión Urbanística con fecha 15 diciembre de 2023 (CSV 14614150357031154002), así como el error material detectado en las referencias catastrales de las parcelas C1-B, C2-C y C3-A (página 3 del proyecto, apartado "Relación de Titulares e Interesados Afectados").

Visto el informe jurídico emitido con fecha 31 de enero de 2024 por el Sr. Titular de la Asesoría Jurídica Municipal (CSV 15250326571253644534), manifestando que previamente a su elevación a la Junta de Gobierno Local debe incorporarse al expediente la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas.

Vistas las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas afectadas, emitidas con fecha 2 de febrero de 2024.

Visto el informe emitido con fecha 5 de febrero de 2024 por el Sr. Jefe de Sección de Gestión Urbanística (CSV 15250327627305556575), incluyendo la siguiente Propuesta de Resolución:

- 1.- Tener por formulada la modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I" relativa a las parcelas C1-B, C2-C, C3-A y C6-A (Expte PR-2023-04) conforme al documento elaborado por el Jefe de Sección de Gestión Urbanística de fecha 05/12/2023 (CV 14614150357031154002); así como por subsanado el error material al que se hace referencia en los antecedentes de este informe.
- 2.- Realizar trámite de información pública de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I" por un plazo de veinte días mediante la publicación de anuncio en el Boletín Oficial y en portal Web del Ayuntamiento de Mijas.
- 3.- Realizar notificación individualizada y dar trámite de audiencia por igual periodo a los titulares de bienes y derechos afectados, según las



certificaciones registrales expedidas y las certificaciones catastrales, para que efectúen, en su caso, las alegaciones que estimen oportunas.

4.- Depositar un ejemplar de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-L3 "Avda. de Mijas I" en las dependencias del Departamento de Urbanismo y en el portal web del Ayuntamiento para consulta de la ciudadanía.

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

Único: Elevar a definitiva la Propuesta de Resolución incluida en el informe emitido con fecha 5 de febrero de 2024 por el Sr. Jefe de Sección de Gestión Urbanística (CSV 15250327627305556575).

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

La Concejala Delegada de Urbanismo

Firmado
electrónicamente por
LOURDES
BURGOS ROSA
AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
06/02/2024 11:07:48

Código Seguro de Verificación: 15250326547231221700. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código seguro de Verificación: 15253075412572337055. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida N° 2024004487. 06/02/2024 14:00:18. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V nº 152526723235220330311



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

UNICO: 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 de la Sra. Alcaldesa de este Ayuntamiento.

EL CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Vº Bº

Firmado
electrónicamente por
ANA CARMEN
MATA RICO
AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
09/02/2024 13:47:44

Firmado
electrónicamente por
MARIO BRAVO
RAMOS
AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
09/02/2024 13:03:49