

AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

CVE-2019-8953 *Información pública de corrección de errores en el Proyecto de Compensación del Sector S.D.R.-1 de La Estrada. Expediente 2692/2019.*

Dentro del expediente 1119/2019 promovido a instancia de Acciona Inmobiliaria S. L.U, en el que se solicita Licencia de Parcelación Urbanística en las parcelas 3A y 3B del sector de suelo urbanizable S.R.D.-1. La Estrada, se ha detectado un error en el Proyecto de Compensación de ese sector, aprobado definitivamente por resolución de esta Alcaldía de fecha 19 de abril de 2007 (B.O.C. 13/06/2007).

El informe del arquitecto municipal de fecha 20 de agosto de 2019 puso de manifiesto que existía una discordancia entre las superficies del proyecto de compensación y las contenidas en el proyecto de parcelación en base a la medición topográfica realizada sobre la realidad física.

Concretamente, los espacios libres objeto de cesión en la parcelación arroja una superficie de 6.909 m² frente a los 12.269,32 m² previstos en el Proyecto de Compensación. Mientras que la cesión prevista de viales en el Proyecto de Compensación se establece en 2.723,89 m², resultando una superficie de 5.187,38 m² en el Proyecto de Parcelación.

Puesto de manifiesto a la sociedad interesada, se formulan alegaciones por don Diego Ruiz Arrúe, en representación de la misma, en fecha 30 de agosto de 2019, manifestando la existencia de un error material en la descripción de la parcela 3A del Proyecto de Compensación (finca registral nº 12547) que se ha trasladado al Registro de la Propiedad.

Manifiesta que, en dicha descripción del Proyecto de Compensación se consignan unas superficies, respecto a los espacios libres y viario, que no se ajustan a la representación gráfica de la Modificación Puntual de las NNSS de Comillas-relativa al Sector S.D.R-1- aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el día 21 de julio de 2006, ni a la realidad física existente. En dicha descripción se guarda silencio sobre la superficie de las manzanas lucrativas R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16 y R17 (parcial), superficie que genéricamente se determina mediante la palabra "resto", y precisa de una operación aritmética para su cálculo:

Aritméticamente, tenemos que la cabida registral de las fincas 3a + 3b arroja una superficie de 32.651,15 m² de los que 2.723,89 m² serían destinados a viales y 12.269,32 m² a espacios libres. El "resto" sería la superficie de las parcelas lucrativas, es decir, 17.657,94 m² (aunque en la descripción registral no se cifre). El error nace en el cuadro de la página 19 del Proyecto de compensación, que contiene el siguiente detalle:

Parcela	Manzanas edificables
1	20.701,21 m ²
3-a	16.690,57 m ²
3-b	967,37 m ²
5-a	9.656,74 m ²
TOTAL	

MARTES, 15 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 199

Aprécia la existencia de un error aritmético o material entre la parcela 1 y la suma de la 3 a y 3 b, al haberse intercambiado sus cabidas. En su lugar, debiera corresponderle a la suma de las parcelas 3a y 3b la superficie asignada a la parcela 1, esto es, 20.701,21 m². El error es manifiesto pues según el planeamiento (PGOU y Modificación Puntual de las NNSS Comillas) la suma de las manzanas lucrativas R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16 y R17 (parcial), debe ser 20.701,16 m², en lugar de los 17.657,94 m² asignados en el proyecto de compensación y que acceden al Registro de la Propiedad incorrectamente a través de la palabra "resto".

Advertido el error material expuesto, solicitan a la administración que de conformidad al artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, proceda a subsanar las superficies de las parcelas lucrativas en el siguiente sentido:

Parcela 1: Tiene una superficie de 17.657,94 m² resultado de sumar las manzanas lucrativas R1, R5, R6, R3/R7, R4 y R8. (Se adjunta cuadro con las superficies-significar que la manzana lucrativa R2 no pertenece a la parcela 1).

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR				
ZONA	USO y TIPOLOGIA	SUPERFICIE (M2)	SUP. CONS (M2)	Nº VIVIENDAS
Manzana R 1	Vivienda colectiva B+2	3.244,47 m2	5.284,00 m2	58
Manzana R 2	Vivienda colectiva B+1	3.809,00 m2	972,00 m2	10
Manzana R 3-7	Vivienda colectiva B+2	2.404,44 m2	2.914,00 m2	32
Manzana R 4	Vivienda colectiva B+2	3.065,06 m2	1.001,00 m2	11
Manzana R 5	Vivienda colectiva B+2	3.504,67 m2	3.642,00 m2	40
Manzana R 6	Vivienda colectiva B+2	3.589,70 m2	3.642,00 m2	40
Manzana R 8	Vivienda colectiva B+2	1.849,60 m2	2.003,00 m2	22
TOTAL		21.466,94 m2	19.458,00 m2	213

Tras levantamiento topográfico efectuado, se establecen las manzanas lucrativas en 17.653,00 m², siendo ésta prácticamente la misma cabida que tienen las manzanas R1, R5, R6, R3/R7, R4 y R8 determinadas en la ordenación urbanística (17.653,00 m² vs 17.657,94 m²), existiendo un levisimo desfase de 4,94 m². La cabida total de la finca 1 recogida en el topográfico es, de 26.276 m²

Parcela 3a + 3b: Tiene una superficie de 20.701,16 m² resultado de sumar las manzanas lucrativas de la R9 a la R17. Se adjunta cuadro

Manzana R 9	Vivienda unifamiliar	2.229,27 m2	1.300,00 m2	10
Manzana R 10	Vivienda unifamiliar	2.155,17 m2	1.300,00 m2	10
Manzana R 11	Vivienda unifamiliar	2.229,34 m2	1.300,00 m2	10
Manzana R 12	Vivienda unifamiliar	1.249,72 m2	650,00 m2	5
Manzana R 13	Vivienda unifamiliar	1.889,30 m2	600,00 m2	4
Manzana R 14	Vivienda unifamiliar	2.386,60 m2	900,00 m2	6
Manzana R 15	Vivienda unifamiliar	2.252,72 m2	900,00 m2	6
Manzana R 16	Vivienda unifamiliar	3.406,96 m2	600,00 m2	3
Manzana R 17	Vivienda unifamiliar	2.902,13 m2	600,00 m2	3

El proyecto de parcelación, tras el levantamiento topográfico efectuado, establece las manzanas lucrativas en 20.760 m², siendo ésta prácticamente la misma cabida que tienen las manzanas R9 a R17 determinadas en la ordenación urbanística (20.760 m² vs 20.701,16 m²) existiendo un levisimo desfase de 58,84 m².

La cabida total de la finca 3-a recogida en el topográfico es, de 31.778,87 m² y la cabida total de la finca 3-b es de 1.077,51 m².

MARTES, 15 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 199

En fecha 13 de septiembre de 2019 se emite informe por el Secretario municipal, en el que expresa que se ha comprobado, por la documentación aportada que, ciertamente, la cabida registral es ajustada a la realidad, siendo incorrecta la superficie de los distintos usos reflejado en el Proyecto de compensación, por cuanto la cabida de dichos usos no se ajusta a la representación gráfica del planeamiento, ni a la realidad física existente en la actualidad.

Como se indica en el informe técnico, el proyecto de parcelación se realiza en base a la medición topográfica realizada sobre la realidad física existente de una urbanización ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento de Comillas (quedan pendientes de ejecutar la capa de rodadura de los viales interiores y las partidas de jardinería)

No obstante, todos los viales están ejecutados (calles abiertas) dando como resultado manzanas lucrativas y parcelas de espacios libres nítidas y delimitadas físicamente sobre el territorio.

El art.103.3 del 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, que establece que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta.

Por otro lado, la fe pública registral no se extiende a los datos físicos o de mero hecho de las fincas inscritas, como los referentes a la cabida, lindero, situación, naturaleza, accidentes, etc. (S.T.S. de 2 de febrero de 1.982 EDJ 1982/476 y sentencia del TSJ de Aragón de fecha 26/07/2017 (Sala CA, sec 1ª nº344/2017, rec 122/2015), por lo que con mayor medida no se puede extender a las cabidas de unas parcelas de cesión que están incorrectamente determinadas en el Proyecto de compensación como se ha justificado en el apartado segundo y que distan sustancialmente de la realidad física del territorio que no es otra cosa que la extrapolación de la ordenación contenida en el planeamiento.

Significar que al tiempo de la inscripción del Proyecto de compensación (año 2008), el Registro carecía de una base física fehaciente. El Registro de la Propiedad no puede extender la fe pública a las cuestiones de hecho, como es la extensión territorial, ya que una finca puede estar inscrita con una determinada extensión, no coincidente con la realidad, o incluso no existir tal finca en absoluto, lo cual el Registro no puede garantizar (S.T.S. de 5 de julio de 1983).

Se considera que en este caso el levantamiento topográfico realizado sobre la realidad física existente en la urbanización es prueba suficiente para desvirtuar la presunción iuris tantum que goza el Registro de la Propiedad.

Procede por tanto, en opinión del secretario municipal, corregir estos errores, puesto que el artículo 109.2 de la Ley 39/2015 autoriza a las Administraciones Públicas a rectificar, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

Dicha corrección no requiere previa audiencia a otros interesados, porque no afecta más que a la sociedad propietaria de las parcelas lucrativas Acciona Inmobiliaria S.L.U. y a este Ayuntamiento, puesto que ya se realizó el reparto de beneficios y cargas del sector.

En consecuencia por resolución de esta Alcaldía de 13 septiembre de 2019 **HE RESUELTO:**

Corregir el Proyecto de Compensación del Sector S.D.R-1 La Estrada de Comillas en los siguientes términos:

MARTES, 15 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 199

Se modifican las páginas 18 y 19, en concreto los cuadros de distribución de superficies, que pasan a ser los siguientes:

El cuadro de Aprovechamiento urbanístico adjudicable y su distribución en parcelas quedaría así:

Parcela	Manzanas Lucrativas	Superficie	Aprovechamiento						TOTAL	
			Viv Colectiva		Viv Unifamiliar		Comercial	Aprov.	Porcentaje	
			S. Construida	nº Viviendas	S. Construida	nº Viviendas				S. Construida
1	R1, R3- R7/C1, R4/C1, R5, R6 y R8/C1	26.276,00 m ²	18.486,00 m ²	203			2.118,00 m ²	20.604,00 m ²	64,8414%	
2	R2	3.809,00 m ²	972,00 m ²	10				972,00 m ²	3,0589%	
3-a	R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, 2/3 de R17	31.778,87 m ²			7.950,00 m ²	56		7.950,00 m ²	25,0189%	
3-b	1/3 de R17	1.077,51 m ²			200,00 m ²	1		200,00 m ²	0,6294%	
4	R18	1.086,00 m ²			300,00 m ²	2		300,00 m ²	0,9441%	
5-a	R19	10.424,00 m ²			1.750,00 m ²	5		1.750,00 m ²	5,5073%	
TOTAL APROV. LUCRATIVO		74.451,38 m²	19.458,00 m²	213	10.200,00 m²	64	2.118,00 m²	31.776,00 m²	100,0000%	

El cuadro de parcelas de cesión obligatoria al municipio NO varía, manteniéndose como en el P. Compensación:

Parcela	Uso público	Superficie	TOTAL
5-b	Espacios Libres	15.182,59 m ²	22.651,59 m ²
	Dotaciones	7.469,00 m ²	
6	Espacios Libres	65.053,79 m ²	65.053,79 m ²
7	Viaro interno (eje central)	6.876,95 m ²	6.876,95 m ²
8	Ampliación y construcción de viario para cesión autonómica	4.141,95 m ²	4.141,95 m ²
TOTAL CESIONES			98.724,28 m²

Por último, la superficie de espacios libres y viarios que se encuentra en las parcelas 1, 3-a, 3-b y 5-a. Como se puede comprobar en el cuadro la suma de la cesión de Espacios Libres y Viarios asciende a 22.395,38 m² frente a los 21.689,83 m² que contempla el Proyecto de Compensación.

Parcela	Manzanas Edificables	Espacios Libres	Viales Privados	SUMA
1	17.653,00 m ²	6.539,00 m ²	2.084,00 m ²	26.276,00 m ²
3-a	19.793,00 m ²	6.798,49 m ²	5.187,38 m ²	31.778,87 m ²
3-b	967,00 m ²	110,51 m ²	0,00 m ²	1.077,51 m ²
5-a	8.748,00 m ²	0,00 m ²	1.676,00 m ²	10.424,00 m ²
TOTAL	47.161,00 m²	13.448,00 m²	8.947,38 m²	69.556,38 m²
TOTAL Espacio Libre y Viales			22.395,38 m²	

Lo que se hace público para general conocimiento de conformidad con lo dispuesto el artículo 111 del 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.

Contra esta resolución, que agota la vía administrativa, cabe interponer, potestativamente, recurso de reposición ante la Alcaldía, en el plazo de un mes, o bien recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo que corresponda si se refiere a cuestiones relacionadas en el artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa o ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del

MARTES, 15 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 199

Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, si se refiere a las cuestiones relacionadas en el artículo 10 del mismo texto legal. Ambos plazos deben computarse a partir del día siguiente al de la recepción de esta notificación. Podrá interponer cualquier otro recurso que estime pertinente.

Comillas, 13 de septiembre de 2019.

La alcaldesa,
María Teresa Noceda.

2019/8953

CVE-2019-8953