

SERVICIO DE GESTIÓN Y CONVENIOS URBANÍSTICOS

Expte.: 15/06 COMP.
SPH/AG

INFORME JURÍDICO

Asunto: Procedimiento aplicable a la tramitación de las modificaciones del proyecto de reparcelación del ARI-DSP-03 “La Cruz del Campo” derivadas del Modificado del PERI aprobado el 17 de octubre de 2019.

Siglas usadas:

LBRL	Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
LCI:	Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
LH:	Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946.
LPAC:	Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
LSRU:	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.
RCI:	Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla la LCI.
RHU:	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.
RISTA:	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.

Por el Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones se ha redactado una “operación jurídica complementaria” (fecha el día 5/12/23, con csv lbaNK4bWzBVyOA9loM9AMA==) en la que se reflejan diversas rectificaciones a efectuar en el proyecto de reparcelación del ARI-DSP-03 “La Cruz del Campo” aprobado el 20/12/17 (e inscrito en el Registro de la Propiedad el 12/4/19, tras sendos acuerdos de rectificación de fecha 15/2/18 y 20/3/19), con el fin de adaptarlo a la modificación del Plan Especial de Reforma Interior aprobada el 17/10/19 (y publicada en el BOP de 12/12/19).

Esta modificación del planeamiento ha supuesto un cambio de calificación urbanística de parte del suelo de titularidad municipal que, aunque supone *per se* la alteración automática de su calificación jurídica (art. 81.2.a LBRL), hace necesario adaptar a las nuevas determinaciones urbanísticas las parcelas municipales resultantes del citado proyecto de reparcelación (así como las respectivas entidades hipotecarias y el parcelario catastral, en cuanto dichas parcelas quedaron inscritas en el Registro de la Propiedad coordinadas gráficamente con el Catastro) y redistribuir entre las mismas los aprovechamientos adjudicados al Ayuntamiento de Sevilla, sin que ello conlleve alteración alguna de las características cuantitativas de la unidad de ejecución (en lo que al total de superficie, edificabilidad y aprovechamientos correspondientes a los distintos usos se refiere) ni de la equidistribución de beneficios y cargas operada con la reparcelación ya aprobada, en cuanto no afecta a la participación de los titulares de fincas aportadas en la comunidad reparcelatoria (aunque el cambio de nomenclatura de

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 309 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

Código Seguro De Verificación	JE0mLFo3spFlxCVDCVn8ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mª Luisa Arcos Fernandez	Firmado	03/04/2024 11:38:32
	Susana Palomares Herrera	Firmado	03/04/2024 10:27:03
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JE0mLFo3spFlxCVDCVn8ig==		



algunas parcelas efectuado por el planeamiento modificado implica que haya que rectificar también la descripción de los linderos de las parcelas colindantes con las mismas).

Pues bien, en cuanto a la modificación de las entidades hipotecarias, el art. 201.1.e LH establece que “para la rectificación descriptiva de (...) fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad [como es el caso de las reparcelaciones] será necesaria (...) la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente” (que conllevará asimismo la necesidad de rectificar del Catastro Inmobiliario, y de coordinarlo con el Registro de la Propiedad, a cuyos efectos se ha solicitado el correspondiente Informe de Validación Gráfica Catastral).

En este caso, respecto al concreto procedimiento a seguir, el documento redactado al efecto se referencia en el art. 160.1.b RISTA, relativo a las rectificaciones de los proyectos de reparcelación cuyo objeto sean “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”, en cuyo caso “la tramitación del expediente se limitará a la aprobación por el órgano actuante (...), 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” (es decir, previa la concesión del trámite de audiencia exigido por el art. 82 LPAC).

Se trataría, por tanto, de una “alteración” de la reparcelación que el RISTA incluye en un apartado en el que, bajo la denominación común de “operaciones jurídicas complementarias” (por contraposición a lo que denomina sin más “modificaciones”: art. 160.3 RISTA) engloba diversos y variopintos supuestos de “rectificaciones” sin una singularidad de régimen homogénea que justificara perfilar una categoría institucional efectiva; no obstante, en todo caso (con independencia de la denominación que le demos a la referida “alteración”), los trámites a seguir serán básicamente los que marca el procedimiento administrativo común diseñado por la LPAC (con las especialidades reglamentarias permitidas por su art. 1.2), de manera que se garantice, en última instancia, “la eficacia de la actuación administrativa” y “la imprescindible salvaguarda de los derechos de los ciudadanos” (en palabras de la exposición de motivos de la propia LPAC).

En cuanto a los interesados a los que habrá que notificar “el contenido de la rectificación” (es decir, a los que habrá que conceder el preceptivo trámite de audiencia) será a todos los titulares de dominio y cargas de las fincas afectadas por las rectificaciones a efectuar (que son las inscritas en el Registro de la Propiedad nº 11 de Sevilla con el nº 19933, 19945, 19947, 19949, 19951, 19953, 19957, 19959, 19961, 19963, 19965, 19967, 19969 y 19971) y, más concretamente, los que se determinen en las certificaciones registrales que habrá que solicitar (en las que conste haberse extendido la correspondiente nota al margen de cada finca expresiva del inicio de este concreto procedimiento de modificación de la reparcelación), conforme al art. 5 RHU (art. 68 LSRU), en cuanto el párrafo 4º del art. 155.2 RISTA establece que “los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad” a dichas notas marginales “no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente” (salvo personación expresa), evitándose así el riesgo de tener que retrotraer el procedimiento

Código Seguro De Verificación	JE0mLFo3spFlxCVDCVn8ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mª Luisa Arcos Fernandez	Firmado	03/04/2024 11:38:32
	Susana Palomares Herrera	Firmado	03/04/2024 10:27:03
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JE0mLFo3spFlxCVDCVn8ig==		



en caso de existencia de nuevos asientos registrales anteriores a la inscripción registral de la modificación en trámite.

A la vista de todo lo cual, para aprobar las modificaciones en cuestión deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

- 1º. Acordar de oficio el inicio de la tramitación del procedimiento de aprobación de las modificaciones de la reparcelación contenidas en el documento técnico redactado al efecto por el Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones.
- 2º. Solicitar al Registro de la Propiedad que practique nota al margen de cada finca afectada, expresiva de la iniciación del procedimiento, y expida las correspondientes certificaciones de dominio y cargas (arts. art. 68 LSRU y 5 RHU).
- 3º. Someter el expediente al trámite de audiencia a los interesados por plazo de veinte días hábiles (arts. 30.2 y 82 LPAC y 160.1.b RISTA).
- 4º. Informar, en su caso, las alegaciones presentadas durante el trámite de audiencia.
- 5º. Aprobar definitivamente las rectificaciones.
- 6º. Notificar a los interesados la resolución del procedimiento, concediéndoles el preceptivo plazo para que puedan recurrirla en caso de disconformidad (arts. 40 y ss. y 112 y ss. LPAC, y 47 de los estatutos de esta Gerencia).

Por último, “una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva”, se harán constar en el Registro de la Propiedad las rectificaciones aprobadas (arts. 23.6 LSRU y 160.2 RISTA) “en la forma que se establece en el art. 68” de la misma Ley (y su desarrollo reglamentario contenido en el RHU); debiéndose asimismo comunicar al Catastro Inmobiliario (arts. 14.c LCI y 35.2.b y 36.e RCI).

Es cuanto tengo que informar a los efectos oportunos.

Sevilla, fecha y firma *ut infra*
LA JEFA DEL NEGOCIADO
JURÍDICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA
Fdo.: Susana Palomares Herrera

VºBº
LA JEFE DEL SERVICIO
Fdo.: María Luisa Arcos Fernández

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 309 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

Código Seguro De Verificación	JE0mLF03spFlxCVDCVn8ig==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mª Luisa Arcos Fernandez			Firmado	03/04/2024 11:38:32
	Susana Palomares Herrera			Firmado	03/04/2024 10:27:03
Observaciones				Página	3/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JE0mLF03spFlxCVDCVn8ig==				

