



INFORME-PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE ELEVA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DE LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN UA/PG-09 EN PEGUERA

A) ANTECEDENTES

I) La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 25 de julio de 2014, aprobó definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià relativa a la modificación puntual MP 5/2012 referente a un equipamiento recreativo (EQ-R) y un sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SGCI) y creación de una nueva unidad de actuación UA/PG-09 en Peguera. Esta unidad de actuación tiene por objeto la obtención por cesión gratuita y libre de cargas de un Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SGCI) para aparcamiento público al aire libre situado en la rotonda de la carretera de Peguera a Andratx (Ma-1020) y Cala Fornells de 17.357 m² de superficie, así como un camino peatonal privado de uso público que se incorporará a la red municipal de caminos en itinerarios de interés general (SGCI Red viaria Paso Peatonal) de 2.208 m² de superficie. La obtención de dichos sistemas generales se prevé por compensación vinculada a una parcela ubicada en suelo urbano y situada también en la mencionada rotonda y al otro lado de la carretera de Peguera a Cala Fornells, calificada como zona Comercial (C). La ejecución del sistema general correrá a cargo de esta unidad de actuación.

Se prevé como sistema de actuación el de compensación.

II) El 6 de mayo de 2015- rge 10.282- la entidad FROZA SL, representada por D. Manuel Rossifol Fuster presentó los Estatutos y Bases de Actuación para su aprobación inicial a los efectos de constituir la Junta de Compensación de la unidad de actuación UA/PG 09 de Peguera.

III) El 11 de noviembre de 2015 se emitió un informe jurídico en el que se instaba a la entidad FROZA SL a subsanar las siguientes deficiencias:

1ª. Como quiera que el ámbito de actuación de la UA/PG-09 del P.G.O de Calvià ocupa una superficie de 29.098 m²., se deberá acreditar que la entidad FROZA SL es propietaria de una superficie superior a 14.549 m² (artículo 84 LOUS y 244.3 del Reglamento que desarrolla la LOUS).

2ª. Dilucidar las cuestiones de propiedad en torno a la finca registral 8.495 ya que en el Registro de la Propiedad figura como propietaria la Organización Sindical mientras que en Catastro aparece como propietaria la entidad FROZA SL.

De acuerdo con el artículo 244.2 del Reglamento no sería precisa la constitución de la Junta de Compensación si únicamente existe una propietaria siempre y cuando esta situación de mantenga mientras se ejecutan las obras de urbanización.



aunque FROZA SL se hallara legitimada para promover el sistema de reparcelación en su modalidad de compensación, los propietarios de fincas comprendidas en el ámbito de actuación se pueden incorporar con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación que se constituya.

3ª. Se deberá adaptar la redacción de los estatutos y bases de actuación a la normativa vigente, esto es, la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, al Reglamento que la desarrolla y al 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.

Asimismo, se hacía constar que la finca registral nº 7.177 se halla gravada con una servidumbre de paso y un derecho de alodio a favor de los herederos del Marqués de la Romana y la finca registral nº 8.495 también se halla gravada con una servidumbre de paso. El artículo 212.2 del Reglamento que desarrolla la LOUS considera personas interesadas en un expediente de reparcelación los titulares de los derechos que puedan resultar afectados por la resolución y también las personas titulares de intereses legítimos susceptibles de afectación que comparezcan en el procedimiento y acrediten esta condición. El artículo 214 obliga a los titulares de derechos sobre las fincas objeto de reparcelación a exhibir los títulos que posean y a declarar las situaciones de hecho y jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

Tal como se argumenta en el escrito presentado por FROZA SL el 24/03/17, para constituir la Junta de Compensación sólo se debe dar audiencia a los propietarios afectados que no hayan instado el procedimiento, no a los titulares de derechos reales, que sí deberán ser tenidos como partes interesadas en el procedimiento de tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación (artículos 244-3. 245,2 b) y 227 del Reglamento que desarrolla la Ley 2/2014, de de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo).

IV) El 24 de marzo de 2017- rge 6392- Dª. Eugenia Mir Barceló, obrando en nombre y representación de la sociedad FROZA SL presentó un escrito contestando los requerimientos efectuados en el citado informe jurídico de fecha 11 de noviembre de 2015 :

- Se justifica que la FROZA SL ostenta la propiedad de una superficie superior a 14.549 m² , esto es, que dicha entidad representa más del 50% de la superficie total de la unidad de actuación. El ámbito de actuación comprende una superficie de 29.098 m².

- En cuanto a la propiedad de la finca registral 8.495, inscrita en el Registro de Calvià nº 2, Tomo 573, Libro 160, Folio 30, hay que indicar que a tenor de la historia registral y de la escritura pública otorgada el 2 de octubre de 1972 ante el notario D. Luis Maceda Méndez, se desprende que D. Manuel Rossiñol de Zagrana y Fuster segregó esta finca de la finca Cala Fornells y vendió el dominio útil de la parcela a cuarenta compradores y D. José Francisco Maroto Coll vendió a los mismos compradores el alodio o dominio directo de la parcela. Se halla gravada con una servidumbre de paso.

Pues bien, El 11 de junio de 1973 los cuarenta propietarios de la finca registral nº 8.495 donaron la parcela a la Organización Sindical con destino a la construcción de

proceda a la regularización registral del inmueble a su favor, sin que todo ello sea óbice para la constitución de la Junta de Compensación.

- Por lo que atañe a la redacción de los Estatutos y Bases de Actuación adaptados a la normativa vigente, esto es, a la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, al Reglamento que la desarrolla y al 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, se han aportado los Estatutos y Bases de acuerdo con la normativa vigente .

B) CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I) En cuanto a la regulación del procedimiento de tramitación del proyecto de los estatutos y de las bases de actuación de las Juntas de Compensación, habrá que estar a lo previsto en la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante LOUS) y al Reglamento que desarrolla esta Ley, aprobado por el Pleno del Consell Insular de Mallorca el 16 de abril de 2015. Este último contiene una Disposición final primera que desplaza de la aplicación en el ámbito territorial de la isla de Mallorca la norma reglamentaria que se relaciona y entre ésta se menciona expresamente el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

II) El artículo 84 de la LOUS prevé la constitución de la Junta de Compensación en la modalidad de compensación excepto si todos los terrenos pertenecen a un único propietario. En cuanto a la presentación de los correspondientes proyectos de bases y estatutos, se exige que sean presentados por las personas propietarias que representan más del 50% de la superficie total de la unidad de actuación. Todo ello sin perjuicio que las personas propietarias de la unidad de actuación que no hubieran actuado como promotoras de la Junta de Compensación puedan incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la misma en el plazo de un mes a partir de la aprobación de los estatutos de la junta. Sin no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria (artículo 85 de la LOUS). El artículo 244.3 del Reglamento reproduce lo dispuesto en el artículo 84 de la LOUS en relación con la legitimación para presentar las bases y estatutos de la Junta de Compensación.

III) Por lo que respecta al contenido de las bases y de los estatutos, los artículos 270 y 271 del Reglamento establecen, respectivamente, las determinaciones que como mínimo deben contener los estatutos y las bases de actuación.

IV) De acuerdo con el artículo 245 del Reglamento, para la constitución de la junta de compensación las personas propietarias a que hace referencia el apartado 3 del artículo 244 deberán formular las bases de actuación y estatutos de la junta y someterlos a aprobación de la administración actuante. El procedimiento para su aprobación comprende las siguientes fases (artículo 245.2 del Reglamento en relación con el artículo 84 de la LOUS):

-Aprobación inicial

-Información pública durante un plazo de 20 días hábiles mediante anuncio en el B.O.I.B y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, debiéndose publicar la documentación íntegra en este último.

viviendas de protección oficial, II grupo, 3ª categoría a través de la Obra Sindical del Hogar y libre de arrendamiento. En la referida historia registral aparece como último propietario de la parcela la Organización Sindical, que fue la única central sindical que existió en España entre 1940 y 1976. Sin embargo, según los datos catastrales consultados, la entidad FROZA SL figura como propietaria de toda la parcela.

Tras la muerte de Franco y el comienzo de la Transición, el gobierno Suárez decidió la disolución de la Organización Sindical, aunque la antigua estructura sindical se mantuvo y fue reconvertida en la Administración Institucional de Servicios Socioprofesionales (AISS), organismo autónomo dependiente de la presidencia del gobierno, creado el 8 de octubre de 1976 que se hizo cargo de la propiedad y gestión del patrimonio inmobiliario sindical y de todos sus archivos. Con la Ley 4/1986, de 8 de enero, de cesión de bienes del Patrimonio Sindical Acumulado se pretendía resolver dos problemas: la titularidad de los bienes y derechos procedentes de la antigua Organización Sindical y de las demás Entidades Sindicales anteriores al nuevo sistema constitucional y la incautación de los bienes de las Organizaciones Sindicales como consecuencia de la guerra civil española. El artículo 1 de la citada Ley establece:

"Constituyen el Patrimonio Sindical Acumulado, todos los bienes, derechos y obligaciones de contenido patrimonial, que habiendo pertenecido a la antigua Organización Sindical se transfirieron íntegramente al Organismo Autónomo Administración Institucional de Servicios Socio-Profesionales por virtud del Real Decreto-Ley 19/1976, de 8 de octubre, así como todos aquellos que constituían los patrimonios privativos de los antiguos Sindicatos y demás Entidades Sindicales que, conforme a la Ley Sindical 2/1971, de 17 de febrero, tenían personalidad jurídica propia. "

De acuerdo con el artículo 2, "El Patrimonio Sindical Acumulado se integra en el Patrimonio del Estado, subrogándose la Administración del Estado en las titularidades activas y pasivas, referidas a tales patrimonios en los mismos términos que correspondieran a los anteriores Entes titulares".

Para la inmatriculación de estos bienes en el Registro de la Propiedad, el artículo 3 dispone que " La certificación administrativa expedida por el Ministro de Trabajo y Seguridad Social será título suficiente para inmatricular en el Registro de la Propiedad a favor de la Administración del Estado los inmuebles que no estén inscritos a favor de persona alguna, con arreglo a lo que dispone la Ley Hipotecaria. Tratándose de bienes inscritos a nombre de personas distintas de la Administración del Estado que, con arreglo a la Ley, hayan pasado a pertenecer a ésta, bastará con la solicitud dirigida por el citado Ministerio al Registrador de la Propiedad para inscribirlos a nombre de la Administración del-Estado".

Por tanto, se suscitaban dudas respecto de la titularidad dominical de la finca registral 8.495. Según se manifiesta en el escrito presentado el 24/03/17, actualmente pertenece a la Administración General del Estado como sucesora legal del patrimonio de la extinta Organización Sindical , por lo que se deberán dirigir las notificaciones del procedimiento de aprobación de la Junta de Compensación y, posteriormente, del proyecto de reparcelación a la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, dependiente del Ministerio de Fomento. Asimismo, por parte de FROZA SL se ha instado a la mencionada Dirección General que

-Audiencia al resto de personas propietarias distintas de las que hubieran presentado la propuesta por un plazo mínimo de 15 días hábiles. Este trámite deberá cumplimentarse con carácter previo al acuerdo de aprobación definitiva.

-Aprobación definitiva. El acto o acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses desde la aprobación inicial. En caso contrario, el silencio se entiende positivo. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el B.O.I.B y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, debiéndose publicar la documentación íntegra en ambos medios.

V) Corresponde al Alcalde tanto la aprobación inicial como la aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación (artículo 21.1 j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local. Sin embargo, mediante Decreto de la Alcaldía de 9 de febrero de 2017, el Alcalde delegó en la Junta de Gobierno Local la competencia para la aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

VI) La Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por la tramitación y redacción de los instrumentos de ordenación, gestión urbanística y evaluaciones ambientales estratégicas prevé una cuota por importe de 1.000 € por la tramitación de los estatutos y bases de actuación (el Anexo I, Tarifa 1, Epígrafe 11.6).

A la vista de lo expuesto, entiendo que procede someter a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:

1º. Aprobar inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación presentados el 24 de marzo de 2017 – rge 6392- por la entidad FROZA SL para la constitución de la Junta de Compensación de la unidad de actuación UA/PG-09 en Peguera; unidad de actuación creada en virtud de la Modificación Puntual 05/2012 del P.G.O.U de Calvià, aprobada definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebra el 25 de julio de 2014 (B.O.I.B nº 104 de 2 de agosto de 2014).

2º. Someter la propuesta al trámite de Información pública durante un plazo de 20 días hábiles mediante anuncio en el B.O.I.B y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, debiéndose publicar la documentación íntegra en este último (artículo 245.2 b) del Reglamento de la LOUS).

3º. Conferir audiencia al resto de personas propietarias distintas de las que hubieran presentado la propuesta por un plazo mínimo de 15 días hábiles (artículo 245.2 b) del Reglamento de la LOUS).

4º. Señalar que, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por la tramitación y redacción de los instrumentos de ordenación, gestión urbanística y evaluaciones ambientales estratégicas, el promotor deberá ingresar la tasa por la tramitación de los estatutos y bases de actuación, cuyo importe asciende a la cantidad de 1.000 € (Anexo I, Tarifa 1, Epígrafe 11.6).

5º. Facultar a la Alcaldía para que adopte cuentas resoluciones correspondan en ejecución de los anteriores acuerdos.

Calvià, 31 mayo de 2017
La T.A.G de Urbanismo,

Fdo. María Rigo Martínez

Visto el anterior informe-propuesta, elévese a la Junta de Gobierno Local para su aprobación.

EL TENIENTE DE ALCALDE DE TURISMO, COMERCIO Y URBANISMO,
(Por delegación de Alcaldía de 9 febrero de 2017)

Fdo. Antonio García Moles.

