

EXPEDIENTE:	2021/00048046B
PROCEDEMENTO:	Proxecto de equidistribución

A Xunta de Goberno Local do Concello de Santiago de Compostela, na sesión ordinaria celebrada o 24 de xaneiro de 2022 adoptou o seguinte acordo:

Aprobación inicial do Proxecto reformado da Reparcelación da unidade de actuación UA-2 do PERI-7. Ponte Pedriña

A proposta é do seguinte teor literal:

O proxecto reformado da Reparcelación da UA-2 do PERI-7 formúlase de oficio polo Concello de Santiago ao abeiro do previsto no artigo 273 do Regulamento de desenvolvemento da Lei do Solo de Galicia (RLSG), co obxecto de acadar a inscrición no Rexistro da Propiedade das parcelas resultantes.

## CONTIDO E ALCANCE DO PROXECTO REFORMADO

Por acordo da Xunta de Goberno local de data 26.12.2005 aprobouse definitivamente o Proxecto de reparcelación da UA-2 do PERI-7 (Ponte Pedriña), formulado por iniciativa particular de URBANIZADORA FERREIRO S.A.

Para poder inscribir a reparcelación no Rexistro da Propiedade, resulta necesario aprobar un **documento complementario ou refundido** que integre as modificacións que se teñen producido na situación xurídica e material dos predios afectados con posterioridade ao acordo de aprobación definitiva.

Estas modificacións son as seguintes:

### 1. A nova situación das parcelas iniciais 03-50-68 (finca rexistral 40614)

As parcelas iniciais 03, 50 e 68, cunha superficie total afectada de 52,31 m<sup>2</sup>, foron achegadas á reparcelación pola mercantil VARSILSANT S.A. Na data de aprobación da reparcelación (26.12.2005), só figuraba inscrito no Rexistro da Propiedade, a nome da citada mercantil, o terreo anexo á casa nº 8 da rúa de Amor Ruibal, do que formaba parte a parcela 03 da reparcelación, cunha superficie afectada de 15,31 m<sup>2</sup>. As outras dúas parcelas (50 e 68) non constaban inscritas no Rexistro.

A aprobación definitiva da reparcelación produciu a subrogación das parcelas de orixe 03, 50 e 68 por unha indemnización en metálico substitutiva, por importe de 59.453,33 euros. Esta cantidade aboouse con data 23.05.2007 á mercantil VARSILSANT S.A, de acordo cos títulos achegados ao expediente. O terreo no que se situaban as antigas parcelas 03-50-68 quedou así integrado na **parcela de resultado B**, que se adxudicou ao Concello de Santiago e a outros propietarios

Solicitada a inscrición do proxecto de reparcelación no Rexistro da Propiedade nº 2, este informa que en setembro de 2006 GESTIONES URBANÍSTICAS Y MEDIOAMBIENTALES S.L. (en adiante GUM) inscribiu ao seu nome a **finca rexistral 40614**, formada pola agrupación dos números 4, 6 e 8 da rúa de Amor Ruibal. O titular rexistral adquiriu a finca por título de compravenda a VARSILSANT S.A. en escritura outorgada o 8 de agosto de 2006, e constituíu hipoteca a favor da CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA. Para inscribir a reparcelación, o Rexistro esixe o consentimento dos actuais titulares rexistrais do predio.

A pesares do requirimento practicado ao efecto, os titulares rexistrais non outorgaron a súa aceptación, obrigando ao Concello a interpoñer acción perante a xurisdición civil. O Xulgado de Primeira Instancia nº 5 de Santiago en sentenza de data 7.11.2012 (PO 35/2011), estimou a acción formulada polo Concello, pero a Audiencia Provincial, en sentenza nº 320/2015, estimou o recurso de apelación interposto por GUM. A Audiencia reconece que existe unha *dobre transmisión* por parte de VARSILSANT S.A, pero abeira o dereito do actual titular rexistral do predio 40614 (GUM), sinalando a súa condición de “terceiro hipotecario”, protexido pola fe pública rexistral, isto é, non afectado pola transmisión da porción que fora achegada á reparcelación polo anterior propietario (VARSILSANT S.A).

Non entanto o anterior, o predio rexistral 40614 sufriu varias modificacións logo da súa inscrición no ano 2006 a nome de GUM:

- No ano 2010 GUM formalizou en escritura pública a segregación e cesión ao Concello do terreo destinado a viario, quedando o predio coa superficie de 588,71 m<sup>2</sup>.
- No ano 2011 o Concello aprobou un proxecto de normalización de predios, que mudou a delimitación física do predio achegado ao expediente por GUM (parcela D)
- O predio foi obxecto de edificación e división horizontal, ocupando a edificación a superficie de 561,55 m<sup>2</sup>, quedando por tanto un resto de predio, non ocupado pola edificación, de 27,16 m<sup>2</sup>.

O terreo hoxe ocupado pola edificación existente (números 4, 6 e 8 da rúa de Amor Ruibal) coincide co que resultou adxudicado a GUM no proxecto de normalización de predios (parcela Dr), figurando no Catastro coa referencia 7164980NH3476.

En consecuencia, a día de hoxe GUM xa non é propietario das antigas parcelas 03-50-68, senón só do resto de predio, non ocupado pola edificación, que quedou da antiga finca rexistral 40614, cunha superficie de 27,16 m<sup>2</sup>.

## **2. A nova delimitación das parcelas de resultado**

Con data 1 de marzo de 2011 a Xunta de Goberno aprobou definitivamente un expediente de normalización de predios que mudou a delimitación física das parcelas A, B e C da reparcelación, fixando as compensacións en metálico a ingresar e a percibir polos titulares afectados, que constan xa aboadas aos respectivos interesados.

Polo tanto, a descrición das parcelas resultantes da reparcelación debe axustarse ao que resulta do proxecto de normalización aprobado.

### 3. Aprobación de expediente complementario

Con data 8 de marzo de 2011 a Xunta de Goberno aprobou definitivamente un expediente complementario da reparcelación, que produciu os seguintes efectos:

- a) Concretou a participación que corresponde aos distintos propietarios da parcela inicial 04, tanto na adxudicación da parcela de reemprazo (B) como na indemnización fixada pola derruba da edificación existente (casa nº 10 da rúa de Amor Ruibal), resultando o seguinte:

Participacións na parcela inicial (04)

**40644** (Alejandro e María José Osorio López) .....**47,20%**  
Alejandro Osorio.....23,60%  
M<sup>a</sup> José Osorio.....23,60%

**40645-46-47-48-49-50** (División horizontal) .....**52,80%**  
Alejandro Osorio.....33,26%  
Celso Osorio e dona..... 19,54%

Participacións na parcela de reemprazo (55,99% da parcela B)

Alejandro Osorio López (58,86%) .....32,95%  
María José Osorio López (23,60%).....13,21%  
Celso Osorio Barreiro (19,54%) .....10,93%

Reparto da indemnización (73.025,67 euros)

34.111,45 euros a favor de ALEJANDRO OSORIO LÓPEZ  
(locais, trasteiros e planta segunda)  
38.914,22 euros a favor de CELSO OSORIO BARREIRO e  
ESPERANZA FERNÁNDEZ NIEVES (planta primeira)

- b) Declarou extinguida, sen dereito a indemnización, a servidume de luces que grava a finca 40644 a favor dos predios rexistrados 40645-46-47-48-49-50.
- c) Trasladou á parcela de reemprazo o dereito de innovación e sobreelevación que grava aos anteditos predios rexistrados, a favor de RAÚL OSORIO BARREIRO e DELFINA LÓPEZ ALVAREZ.

### 4. Outras rectificacións

Ademais das modificacións sinaladas nos anteriores apartados (1, 2 e 3), para poder inscribir as parcelas resultantes no Rexistro da Propiedade, é preciso clarificar as seguintes cuestións:

1<sup>a</sup> Concretar a subrogación entre os predios de orixe e os de reemprazo, sinalando a correspondencia das adxudicacións realizadas coas respectivas fincas rexistradas e parcelas iniciais, efectuando, de ser o caso, os axustes porcentuais que sexan precisos nas participacións adxudicadas.

2ª Clarificar a conta de liquidación provisoria de gastos, facendo constar o seu reparto proporcional entre os adxudicatarios das parcelas de resultado A e B, e sinalando logo as compensacións a efectuar por outros conceptos (diferenzas de adxudicación, indemnizacións, e reintegro de gastos anticipados).

Na conta de liquidación do proxecto reformado efectúase unha subdivisión entre as distintas fincas rexistras que integran a parcela inicial 04, fraccionando os importes da indemnización pola derruba da casa nº 10 e da diferenza de adxudicación a aboar polos respectivos titulares. Porén, esta subdivisión ten carácter meramente indicativo, toda vez que a obriga de aboar os gastos de urbanización imputados á participación indivisa do 55,99% da parcela B téñ carácter solidario, podendo esixirse o seu pagamento íntegro a calquera dos comuneiros.

### **EFECTOS ECONÓMICOS**

O proxecto reformado non altera os efectos da reparcelación aprobada no que atinxe á fixación das indemnización pola extinción de bens e dereitos afectados e das compensacións en metálico por diferenzas de adxudicación, que foron repercutidas na conta de liquidación provisoria aprobada o 26.12.2005.

Non entanto o anterior, para poder inscribir a reparcelación no Rexistro da Propiedade, resulta necesario establecer a compensación que proceda a favor do actual titular rexistral do resto do predio 40614, que non foi obxecto de división horizontal.

Para este efecto, proponse aplicar o mesmo valor fixado na reparcelación para as diferenzas de adxudicación, que é de 705,50 euros/ua. Este valor, aplicado ao aproveitamento de dereito que corresponde á superficie afectada (27,16 m<sup>2</sup> x 1,79 x 0,90), dá como resultado a cantidade de **30.865,62 euros, a percibir polo titular rexistral do predio 40614.**

O pagamento desta indemnización debe asumirse integramente polo Concello de Santiago con base nas seguintes consideracións:

1ª. Os adxudicatarios privados das parcelas A e B asumiron o pagamento dos excesos de aproveitamento que resultaron ao seu cargo, os cales xa se aplicaron no ano 2007 para pagar aos titulares con defecto de adxudicación (parcelas 03-50-68 e 49)

2ª. A obriga de indemnizar en metálico a GUM non deriva propiamente da reparcelación, senón da necesidade de acreditar o pagamento ao actual titular rexistral para poder inscribir as parcelas no Rexistro da Propiedade, sendo esta unha obriga da administración actuante consonte á normativa aplicable.

3ª. Existindo unha dobre transmisión por parte do anterior propietario -segundo recoñece a sentenza da Audiencia Provincial nº 320/2015-, o Concello podería formular acción civil contra VARSILSANT S.A., con base no “empobrecemento” inxustificado da administración municipal que asume o pagamento da indemnización ao titular rexistral (GUM). Dado o considerable tempo transcorrido dende que VARSILSANT S.A. percibiu a súa compensación no 2007 (14 anos), non resulta xa procedente a revisión de oficio por pagamento indebido, sendo a acción de *enriquecemento inxusto ou sen causa* a canle axeitada para reclamar a VARSILSANT S.A o dano patrimonial efectivo

ocasionado pola súa actuación de dobre transmisión. Para exercer esta acción contra VARSILSANT S.A., o Concello debe acreditar que tén padecido unha lesión efectiva e avaliable no seu patrimonio, ademais do *enriquecemento* inxusto do demandado

## **PROCEDEMENTO APLICABLE**

O artigo 273 do RLSG permite que se aproben operación xurídicas complementarias, así como modificacións nos proxectos de equidistribución aprobados.

As modificacións deberán someterse a previa audiencia de todos os propietarios e titulares de dereitos reais afectados polos cambios propostos (artigo 273.2).

O proxecto reformado elaborado polos servizos técnicos municipais ten como obxecto principal permitir a inscrición no Rexistro das parcelas resultantes dos proxectos de reparcelación e de normalización que foron aprobados nos anos 2005 e 2011, respectivamente. Neste senso, ten a natureza dun proxecto *refundido* que integra as modificacións producidas con posterioridade ao acordo de reparcelación, e que alteraron a situación xurídica e real dos predios afectados.

O proxecto non altera a conta de liquidación provisoria do proxecto de reparcelación aprobado no 2005, xa que mantén os conceptos e importes repercutidos e a súa distribución entre as parcelas resultantes A e B. Non entanto o anterior, resulta imprescindible clarificar o seu contido para permitir a correcta inscrición no Rexistro da Propiedade das afeccións económicas dos soares resultantes, diferenciando, por unha banda, o reparto proporcional de gastos entre os adxudicatarios das parcelas resultantes A e B, e, por outra, as compensacións a aplicar por outros conceptos. Complementariamente, no caso da parcela B, procédese a desagregar as participacións adxudicadas aos titulares de cada unha das fincas rexistradas que integran a parcela inicial 04, co fin de establecer a necesaria correspondencia entre os predios de orixe e os de reemprazo.

Respecto do resto de predio non edificado da antiga finca 40614, procédese a determinar o importe da compensación en metálico a favor do titular rexistral, a cargo exclusivo da administración municipal con base nas consideracións anteriormente sinaladas.

Aínda que o artigo 273 non esixe o sometemento a información pública, considero que, dado o tempo transcorrido dende a aprobación da reparcelación, e co fin de facilitar a inmatriculación dos predios que non constan inscritos no Rexistro da Propiedade e a reanudación do tracto interrompido, resulta conveniente aplicar o procedemento regulado na lexislación do solo de Galicia para a aprobación dos proxectos de equidistribución

## **PROPOSTA**

Á vista de canto antecede, propónse á Xunta de Goberno Local, que adopte o seguinte acordo:

- Ao abeiro do previsto no artigo 273.2 do Regulamento de desenvolvemento da Lei do solo de Galicia, APROBAR INICIALMENTE O PROXECTO REFORMADO DA REPARCELACIÓN DA UNIDADE DE ACTUACIÓN UA-2 DO PERI-7 (Pontepdriña), formulado de oficio polo Concello de Santiago a través dos servizos municipais de Planeamento e Xestión Urbanística.

O expediente someterase a **información pública** durante o prazo de UN MES, con citación persoal de todos os titulares afectados e publicación de anuncios no Boletín Oficial da Provincia e nun xornal dos de maior difusión na provincia.

Publicarase tamén edicto no BOE a fin de que serva de notificación a todos os titulares de dereitos afectados que non puideran ser citados persoalmente no seu domicilio.

Así mesmo, se non comparecesen no expediente os titulares inscritos do predio rexistral 26617, darase traslado ao Ministerio Fiscal para os efectos do disposto no artigo 9.2 do RD 1093/1997.

Antes da aprobación definitiva remitirase a fiscalización da Intervención Municipal.

A Xunta de Goberno Local acorda:

- Ao abeiro do previsto no artigo 273.2 do Regulamento de desenvolvemento da Lei do solo de Galicia, APROBAR INICIALMENTE O PROXECTO REFORMADO DA REPARCELACIÓN DA UNIDADE DE ACTUACIÓN UA-2 DO PERI-7 (Pontepdriña), formulado de oficio polo Concello de Santiago a través dos servizos municipais de Planeamento e Xestión Urbanística.

O expediente someterase a **información pública** durante o prazo de UN MES, con citación persoal de todos os titulares afectados e publicación de anuncios no Boletín Oficial da Provincia e nun xornal dos de maior difusión na provincia.

Publicarase tamén edicto no BOE a fin de que serva de notificación a todos os titulares de dereitos afectados que non puideran ser citados persoalmente no seu domicilio.

Así mesmo, se non comparecesen no expediente os titulares inscritos do predio rexistral 26617, darase traslado ao Ministerio Fiscal para os efectos do disposto no artigo 9.2 do RD 1093/1997.

Antes da aprobación definitiva remitirase a fiscalización da Intervención Municipal.