

**SRA. TTE. DE ALCALDE DELEGADA DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,
VIVIENDA Y URBANIZACIONES**

MARBELLA: 3 de mayo de 2022.

REFERENCIA: FJGR/ADA/mcg

ASUNTO: TRASLADO DE ACUERDO J.G.L.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el día 3 de mayo de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

9º.- ASUNTOS URBANÍSTICOS.- Seguidamente se trataron los siguientes asuntos urbanísticos:

9.2.- VARIOS.- Seguidamente se trataron los siguientes asuntos.

9.2.2.- PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. ALCALDE DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES, A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, APROBANDO RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y BIENES Y DERECHOS AFECTADOS EN EL EXPTE. DE OCUPACIÓN DIRECTA SG-E-12 SERVICIO OPERATIVO SAN PEDRO.- EXPTE. HELP45411/20.- Seguidamente se da cuenta de la propuesta, del siguiente tenor literal:

- “Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General, Isabel Guardabrazo Vallejo, de fecha 26/04/22 según el cual:

I.- ANTECEDENTES

Con fecha 01/04/2008 la Junta de Gobierno Local acordó estimar la solicitud efectuada por los titulares de los terrenos destinados a Sistemas Generales, en lo que aquí nos interesa, el SG-E-12, e iniciar el expediente de ocupación directa conforme a lo establecido en el art. 141 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo acordó reconocer a los titulares de dichos terrenos el derecho a integrarse en los sectores URP-SP-9 y SP-8 a fin de hacer efectivo los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden en compensación por la ocupación directa.

Con fecha 11/02/2021 se solicita por el Secretario de la Junta de Compensación del sector URP-SP-19 la ocupación directa de los terrenos del Sistema General SG-E-12 compensándoles con los excesos de aprovechamientos del mencionado sector. Según se manifiesta este último escrito la parcela del SG es propiedad indivisa de las sociedades Jardines de Jaba S.L. e Inversiones Velerín S.L. en la proporción 75% y 25% respectivamente. Adjunta plano topográfico y nota simple de los terrenos.

Consta asimismo en el expediente la manifestación de acuerdo por parte de los propietarios de la finca a ocupar así como su renuncia a la indemnización por ocupación anticipada.

Con fecha 7/06/2021 se acordó por Junta de Gobierno Local el inicio de la ocupación directa de los terrenos del Sistema General SG-E-12.

Con fecha 15 de noviembre de 2021, la Junta de Gobierno local en sesión ordinaria acordó la aprobación definitiva de la ocupación directa.

Con fecha 11/04/2022 se recibe escrito por parte de la mercantil "Los Jardines de Jaba S.L.", aportando certificación registral de los terrenos actualizada. En dicha certificación se observa la circunstancia de una nueva carga hipotecaria a favor de la Hacienda Pública sobre la parte proindivisa correspondiente al 25% de la mercantil Velerín Inversiones S.L. Esta nueva circunstancia afecta al informe emitido por este servicio en el que se afirmaba, en base a la certificación registral anterior, en cuanto al listado de los titulares de derechos sobre la finca, por lo que, en atención a las nuevas circunstancias, procede la emisión de un nuevo informe.

II.- CONSIDERACIONES

Primera.- Normativa de Aplicación:

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

Artículo 117. Obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales mediante ocupación directa. Indemnización por ocupación temporal.

- 1. Los terrenos destinados a sistemas generales y locales podrán obtenerse mediante su ocupación directa, a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.*
- 2. La ocupación directa requerirá el acuerdo con la persona propietaria afectada y la determinación del aprovechamiento urbanístico que le corresponda, así como de la unidad de ejecución en la que aquel deba hacerse efectivo, siendo preceptiva su notificación personal a los propietarios con un mes de antelación.*
- 3. No obstante lo anterior, cuando los terrenos destinados a sistemas generales y locales estén incluidos en una actuación sistemática sobre suelo urbano no será preciso el consentimiento de la persona propietaria, siempre que el aprovechamiento urbanístico que le corresponda se localice en la misma unidad de ejecución.*
- 4. Las personas propietarias cuyos terrenos sean objeto de ocupación directa tendrán derecho, en los términos de la legislación en materia de expropiación forzosa, a la indemnización que proceda por el tiempo que medie entre el levantamiento del acta de ocupación y la aprobación del instrumento de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que deban hacer efectivos sus derechos.*
- 5. El tiempo de la ocupación temporal no podrá exceder de cuatro años ni, en el caso previsto en el apartado 3, exceder del plazo establecido para la finalización de la urbanización por los instrumentos de ordenación. Transcurrido este plazo, será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo y siguientes del artículo 116.1, sustituyendo la Administración actuante a la persona propietaria expropiada en los derechos y deberes que le correspondan en la correspondiente unidad de ejecución.*
- 6. La ocupación y expropiación se harán constar en el Registro de la Propiedad en los términos de la legislación de expropiación forzosa y de la legislación 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.

Artículo 42. Inscripción de las fincas y de su aprovechamiento en caso de ocupación directa.

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a fincas que sean objeto de ocupación directa por la Administración actuante, por estar destinadas por el planeamiento a

sistemas generales o a usos dotacionales de carácter local, se inscribirá por el Registrador de la Propiedad conforme a las siguientes reglas:

1. Será título inscribible la correspondiente certificación en la que consten las siguientes circunstancias:

a) Lugar y fecha en que se levanta la ocupación.

b) Determinación de la Administración actuante y transcripción del acuerdo de ocupación.

c) Datos de identificación de los titulares de derechos sobre las fincas ocupadas.

d) Circunstancias de las notificaciones realizadas a dichos titulares y especificación de que ha transcurrido el plazo establecido por la ley para formular alegaciones.

e) Descripción de las fincas o partes de fincas objeto de ocupación junto con plano de las mismas, sus datos registrales, la superficie ocupada, las unidades de aprovechamiento que le correspondan y la unidad de ejecución donde han de hacerse efectivos estos aprovechamientos.

2. Si la superficie ocupada correspondiere a parte de una finca registral, en la certificación deberá practicarse la segregación correspondiente con especificación de la descripción de la finca matriz.

3. La finca objeto de ocupación directa se inscribirá a favor de la Administración actuante, para su afectación al uso para el que fue ocupada y se hará constar que el aprovechamiento urbanístico correspondiente se halla pendiente de consolidación definitiva por la adjudicación de la finca de reemplazo. Al margen de la inscripción practicada se harán constar los datos registrales del folio abierto al aprovechamiento.

4. El aprovechamiento dimanante de la finca o fincas ocupadas dará lugar a la apertura de un folio independiente para el que corresponda a cada una de ellas, al que se trasladarán todos los asientos vigentes de la finca ocupada. La certificación expresará los correspondientes derechos que, por razón de su naturaleza, no pueden extenderse sobre el aprovechamiento.

5. El traslado de cargas no tendrá lugar cuando a la certificación se acompañe escritura pública a la que concurra el titular del dominio y el de las cargas previamente inscritas por la que se distribuya el aprovechamiento correspondiente a la finca ocupada entre todos ellos a título de dominio. En este caso se abrirá un folio por el aprovechamiento adjudicado a cada uno de los titulares en virtud de la distribución pactada.

6. Los títulos de constitución, transmisión o gravamen del dominio o de los derechos reales que tengan por objeto los aprovechamientos inscritos a folio independiente, así como los relativos a la finca ocupada cuyo acceso al Registro tenga lugar con posterioridad a la ocupación, se inscribirán en el folio abierto al aprovechamiento hasta que tenga lugar lo dispuesto en el párrafo siguiente.

7. Cuando se inscriban a favor del titular o titulares del aprovechamiento la finca o fincas de resultado en la unidad de ejecución designada para que aquél se haga efectivo, se cancelará el folio o folios abiertos al aprovechamiento.

Segunda.-

Vista la nueva certificación registral aportada por Los Jardines de Jaba S.L., se puede observar que existe una nueva carga sobre la finca de origen que ha tenido acceso al registro de la propiedad, en concreto una hipoteca constituida por la entidad "Velerín inversiones S.L. sobre una participación indivisa del 25% de la finca origen., a favor de la Hacienda Pública. Es por ello que se hace necesario ahora, y puesto que no se procedió en su momento a realizar la anotación marginal de inicio del procedimiento de ejecución por ocupación directa, a dar traslado del presente expediente a los nuevos titulares de derechos sobre la finca afectada por la ocupación directa y otorgarles asimismo plazo para realizar las alegaciones que estimen oportunas.

En el informe para la aprobación definitiva de la ocupación directa ya se decía que:

"Mediante este acto se produce la delimitación y descripción de la finca objeto de ocupación directa a efectos de su inscripción y su segregación de oficio. La certificación administrativa del acta de ocupación de los terrenos destinados a dotaciones públicas produce los efectos propios de la reparcelación y sirve como título inscribible en el Registro de la Propiedad, inscribiéndose por el registrador el aprovechamiento urbanístico correspondiente a las fincas que sean objeto de ocupación, conforme a las normas 39.2 y 42 y 77 aprobadas por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Asimismo, se transmite a la Administración actuante la titularidad pública para el uso dotacional previsto, legitimándose la actuación municipal sobre dicho suelo.

Para el caso de que existieran cargas o derechos constituidos sobre los terrenos objeto de ocupación, deberá significarse expresamente que, las cargas y gravámenes sobre la finca a ocupar, pasarán a gravar las fincas en las que el propietario haga efectivos sus derechos."

Incluso el punto octavo del acuerdo establecía:

“Octava.- SE ADVIERTE que, las cargas y gravámenes sobre la finca a ocupar que pudieran surgir, pasarán a gravar las fincas en las que los propietarios hacen efectivos sus derechos, en base al principio de subrogación real; y ello en consonancia con lo dispuesto en el artículo 42.4 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, RD 1093/1997, de 4 de julio.”

Como el artículo 42.4 del Real Decreto 1093/1997 establece, los asientos registrales vigentes de la finca ocupada, se trasladarán al folio independiente que se haya abierto con motivo del aprovechamiento dimanante de la referida finca objeto de ocupación.

Tercera.-

A la vista de los datos obrantes en el expediente que nos ocupa, resulta la siguiente relación de terrenos y propietarios o titulares de derechos afectados por la ocupación directa:

- **Bien afectado:** finca inscrita en el registro de la propiedad de Marbella número 4 con el **número 2218, código registral único 29042000080977**, al folio y libro que después se indica, con una superficie de cinco hectáreas, noventa áreas y noventa y ocho centiáreas.
- **Descripción registral finca de origen afectada:** suerte de tierra en el término municipal de esta ciudad, procedente de la formada por parte de las parcelas conocidas en el plano general de la Colonia de San Pedro de Alcántara, con los nombres de Guadaiza, números uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, diez y once y de los lotes números ciento veintiuno, ciento veintidós, ciento veinticuatro, ciento veinticinco, ciento veintiséis y ciento veintisiete de la Sección Quinta. Linda: al Norte, con terrenos de Doña Josefa Gil Fernández; al Sur, con la carretera nacional 340 de Cádiz a Málaga; al Este, con resto de la finca principal de la que esta se segrega y forma parte y con la nueva carretera de Ronda; y al Oeste, con el carril del Potril y terrenos propiedad de "Parque Genil, S.A.".- Inscrita al folio doscientos cuatro del libro veintinueve de esta ciudad tomo mil quinientos tres del archivo, inscripción primera de fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, finca número dos mil doscientos dieciocho, cuyo código registral único es el 29042000080977. La finca descrita aparece inscrita en cuanto a tres cuartas partes indivisas a favor de la entidad "Los Jardines de Jaba S.L." con CIF nº B88127899, a título de compraventa mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Santiago Alfonso González López, el 25 de octubre de dos mil dieciocho, protocolo nº 2426, según inscripción décima de fecha 28 de noviembre del año dos mil dieciocho, obrante al folio ciento seis vuelto del libro doscientos cuarenta y nueve de Marbella, Tomo mil setecientos setenta y cuatro del archivo y respecto a la restante cuarta parte indivisa, a favor de la sociedad "Velerín



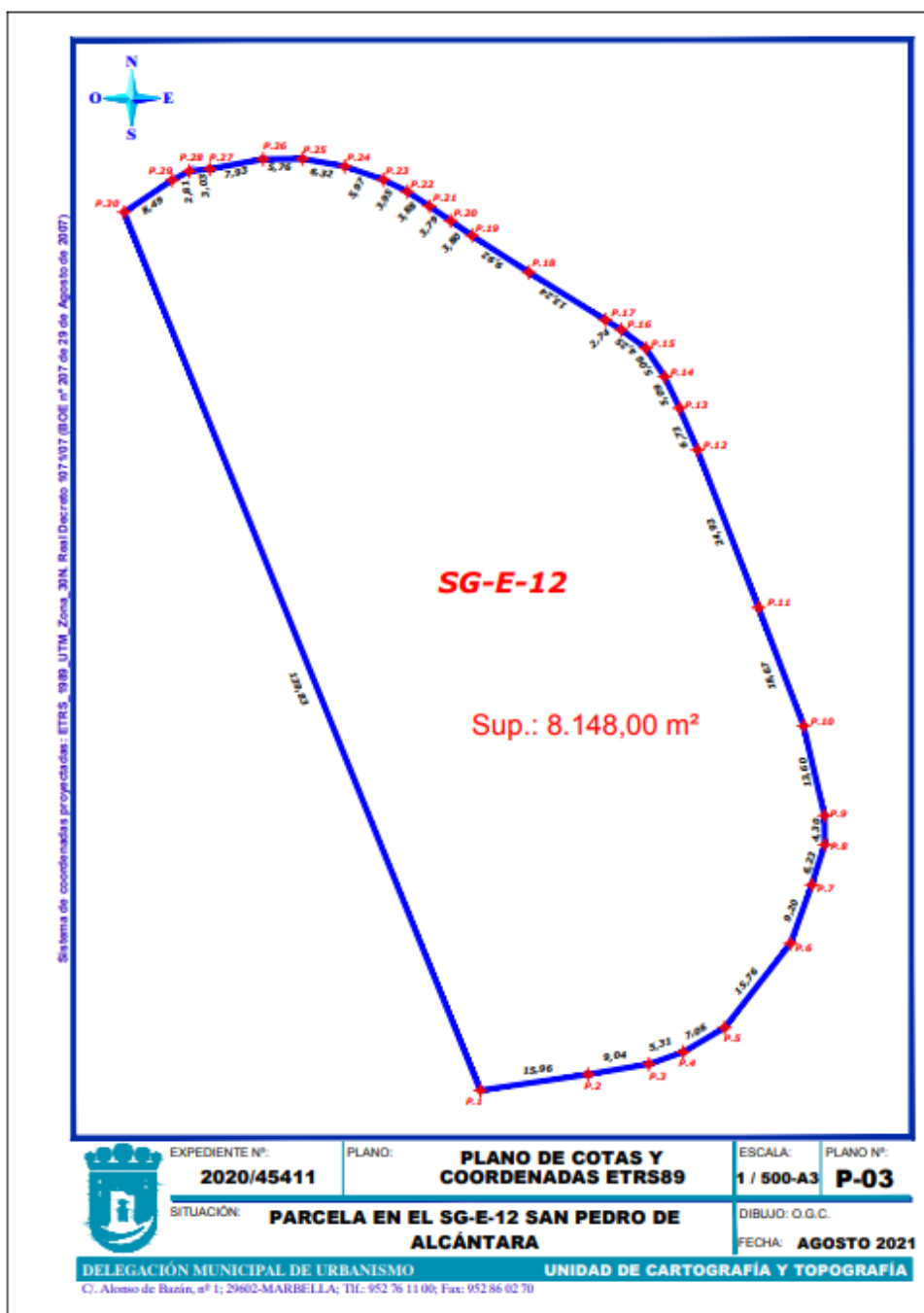
Inversiones S. L., con CIF B-93477461, a título de aportación mediante escritura otorgada en esta ciudad, el veintiocho de abril del año dos mil dieciséis, ante notario don Rafael Requena Cabo, nº 1987 de su protocolo, según la inscripción undécima de fecha cinco de agosto de dos mil diecinueve, obrante al folio ciento seis vuelto, del Libro doscientos cuarenta y nueve de Marbella, Tomo mil setecientos setenta y cuatro del archivo.

o Terrenos objetos de la ocupación,

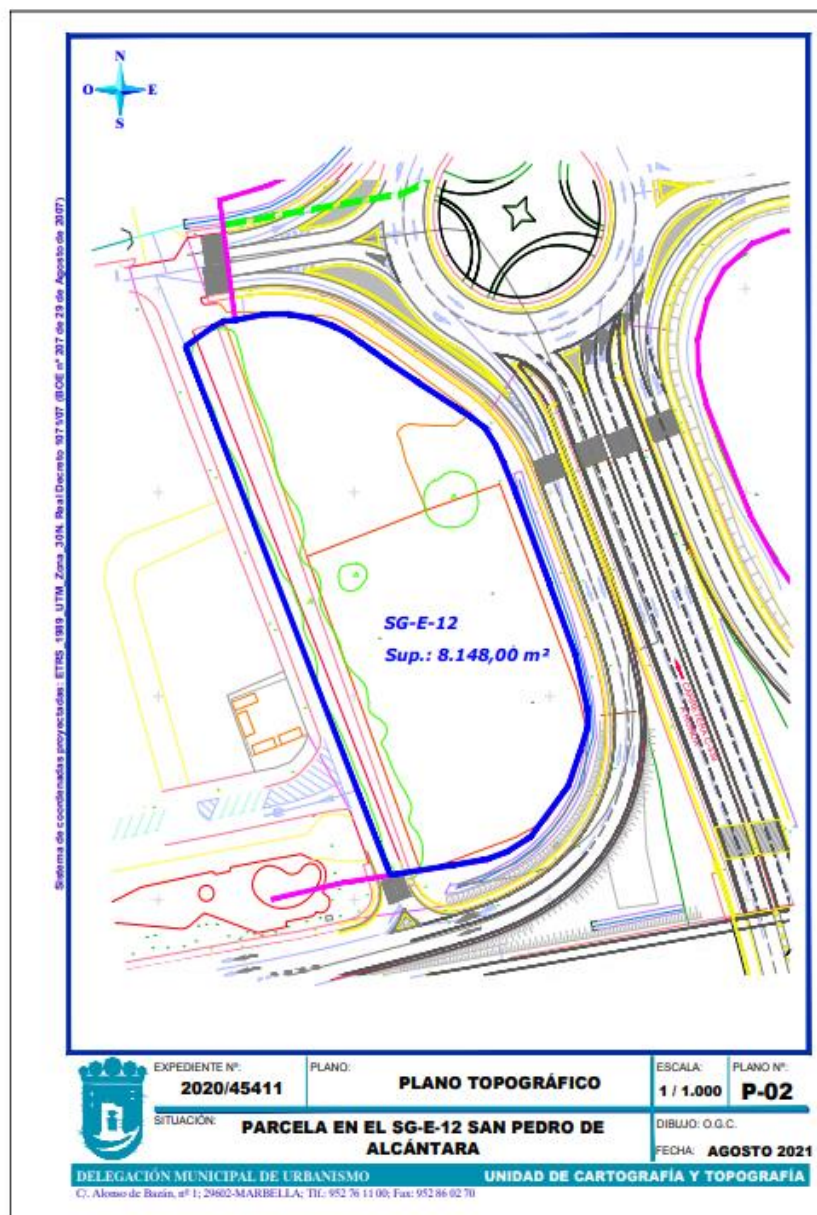
- Superficie y descripción: 8.148 m2 (ocho mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados) que se segregan de la expresada finca de origen (la referida finca número 2218, código registral único 29042000080977). Conformen los terrenos destinados por el Plan General vigente a sistema General de Equipamiento, SG-E-12, "Servicio Operativo de San Pedro", suerte de tierra situada en San Pedro de Alcántara, linda al oeste en tramo de línea recta 139,83 m con resto de la finca matriz, calificada de vial público de la urbanización que conforma el sector de planeamiento del PGOU de 1986 URP-SP-19; al norte con resto de la finca matriz y vial de servicio de tramo curvo de la carretera C-339 a Ronda; al este con la continuación de dicho vial de servicio y al sur con el mismo vial de servicio en su tramo de unión de la C-339 con la incorporación a la A-7.

La finca objeto de ocupación se encuentra detalladamente delimitada por plano y coordenadas UTM recogidas en el informe del servicio técnico de Cartografía y Topografía de fecha 06/10/2021 y que se transcriben a continuación:









o **Aprovechamiento urbanístico que le corresponde:** aprovechamiento subjetivo de 964,31 uas.

o **Unidad de Ejecución a materializar éste aprovechamiento:** unidad de ejecución única del Plan Parcial del sector de planeamiento URP-SP-19, Ensanche Este III, del Plan General de Marbella. Expediente municipal de Reparcelación PR 2020/13894.

o **Descripción del resto de la finca matriz:** tras la efectividad de la ocupación directa que nos ocupa y segregación de oficio, la finca matriz queda descrita del siguiente modo: “ Suerte de tierra en el término municipal de esta ciudad procedente de la formada por las parcelas conocidas en el Plano general de la Colonia de San Pedro de Alcántara, con los nombres de Guadaiza, números uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, diez y once y de los lotes números ciento veintiuno, ciento veintidós, ciento veinticuatro, ciento veinticinco, ciento veintiséis y ciento veintisiete de la sección quinta.- Con una superficie de 50.950 m2 (cincuenta mil novecientos cincuenta metros cuadrados).- Linda al Norte con terrenos de Dª Josefa Gil Fernández; al Sur con la carreteras nacional 340 (hoy A-7) y resto de la finca matriz que conforman los terrenos del SG-E-12 que se segregan por virtud del expediente de ocupación directa; al Este con resto de la finca principal de la que esta se segrega y forma parte, con la nueva carretera de Ronda y resto de la finca matriz que conforman los terrenos del SG-E-12; al Oeste con el carril del Potril y terrenos de la propiedad “Parque Genil, S.A.”.

o **Propietarios afectados:**

- LOS JARDINES DE JABA S.L., con CIF B-88127899 cotitular en proindiviso con el 75% del pleno dominio, adquirida por compraventa en virtud de escritura pública, autorizada por el notario D. Santiago Alfonso González López, Madrid el día 25/10/2018, protocolo nº 2.426, inscrita el 28/11/2018, inscripción décima.

- VELERÍN INVERSIONES, S.L., CON CIF B-93477461, cotitular en proindiviso con el 25% del pleno dominio, adquirida por aportación en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D. Rafael Requena Cabo, Marbella, el día 28/04/2016, nº 1.897 de su protocolo, inscrita el 05/08/2019, inscripción undécima.

o **Titulares de derechos afectados:**

- HACIENDA PÚBLICA, Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Andalucía, por hipotecas constituidas a su favor, tal y como consta en la certificación Registral expedida por el Registrador de la Propiedad de Registro nº 4 de Marbella, con fecha 11 de abril de 2022. En virtud de lo establecido en el art. 42 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, como el “aprovechamiento dimanante de la finca dará lugar a la apertura de un folio independiente para el que corresponda a cada una de ellas, al que se trasladarán todos los asientos vigentes de la finca ocupada”, las

cargas que gravan la finca ocupada se trasladarán a los aprovechamiento al que el titular tiene derecho.

De conformidad con las consideraciones contenidas en este informe y los demás obrantes en el expediente administrativo, se formula a la Junta de Gobierno Local, en virtud de la organización y funciones atribuciones que ostenta según los artículos 126 y 127 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

Primera.- APROBAR la siguiente relación de propietarios, bienes y derechos afectados por el presente procedimiento de ocupación directa, con el reconocimiento a favor de los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico que le corresponde y la identificación de la Unidad de Ejecución en que éstos deben materializarse, así como el traslado de las cargas sobre la finca objeto de ocupación a los aprovechamientos en los que el propietario hará efectivo sus derechos urbanísticos.

○ **Propietarios afectados:**

- LOS JARDINES DE JABA S.L., con CIF B-88127899 cotitular en proindiviso con el 75% del pleno dominio, adquirida por compraventa en virtud de escritura pública, autorizada por el notario D. Santiago Alfonso González López, Madrid el día 25/10/2018, protocolo nº 2.426, inscrita el 28/11/2018, inscripción décima.

- VELERÍN INVERSIONES, S.L., CON CIF B-93477461, cotitular en proindiviso con el 25% del pleno dominio, adquirida por aportación en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D. Rafael Requena Cabo, Marbella, el día 28/04/2016, nº 1.897 de su protocolo, inscrita el 05/08/2019, inscripción undécima.

○ **Titulares de derechos afectados:**

- HACIENDA PÚBLICA, Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Andalucía, por hipotecas constituida a su favor, tal y como consta en la certificación Registral expedida por el Registrador de la Propiedad de Registro nº 4 de Marbella, con fecha 11 de abril de 2022. En virtud de lo establecido en el art. 42 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, como el “aprovechamiento dimanante de la finca dará lugar a la apertura de un folio independiente para el que corresponda a cada una de ellas, al que se trasladarán todos los asientos vigentes de la finca ocupada”, las cargas que gravan la finca ocupada se trasladarán a los aprovechamiento al que el titular tiene derecho.

- **Bien afectado:** finca inscrita en el registro de la propiedad de Marbella número 4 con el **número 2218, código registral único 29042000080977**, al folio y libro que después se indica, con una superficie de cinco hectáreas, noventa áreas y noventa y ocho centiáreas. **Descripción registral finca de origen afectada:** suerte de tierra en el término municipal de esta ciudad, procedente de la formada por parte de las parcelas conocidas en el plano general de la Colonia de San Pedro de Alcántara, con los nombres de Guadaiza, números uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, diez y once y de los lotes números ciento veintiuno, ciento veintidós, ciento veinticuatro, ciento veinticinco, ciento veintiséis y ciento veintisiete de la Sección Quinta. Linda: al Norte, con terrenos de Doña Josefa Gil Fernández; al Sur, con la carretera nacional 340 de Cádiz a Málaga; al Este, con resto de la finca principal de la que esta se segrega y forma parte y con la nueva carretera de Ronda; y al Oeste, con el carril del Potril y terrenos propiedad de "Parque Genil, S.A.".- Inscrita al folio doscientos cuatro del libro veintinueve de esta ciudad tomo mil quinientos tres del archivo, inscripción primera de fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, finca número dos mil doscientos dieciocho, cuyo código registral único es el 29042000080977.

La finca descrita aparece inscrita en cuanto a tres cuartas partes indivisas a favor de la entidad "Los Jardines de Jaba S.L." con CIF nº B88127899, a título de compraventa mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Santiago Alfonso González López, el 25 de octubre de dos mil dieciocho, protocolo nº 2426, según inscripción décima de fecha 28 de noviembre del año dos mil dieciocho, obrante al folio ciento seis vuelto del libro doscientos cuarenta y nueve de Marbella, Tomo mil setecientos setenta y cuatro del archivo y respecto a la restante cuarta parte indivisa, a favor de la sociedad "Velerín Inversiones S. L., con CIF B-93477461, a título de aportación mediante escritura otorgada en esta ciudad, el veintiocho de abril del año dos mil dieciséis, ante notario don Rafael Requena Cabo, nº 1987 de su protocolo, según la inscripción undécima de fecha cinco de agosto de dos mil diecinueve, obrante al folio ciento seis vuelto, del Libro doscientos cuarenta y nueve de Marbella, Tomo mil setecientos setenta y cuatro del archivo.

- **Terrenos objetos de la ocupación, que se han segregado de la finca matriz anteriormente descrita:**

- **Superficie y descripción:** 8.148 m² (ocho mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados) que se segregan de la expresada finca de origen (la referida finca número 2218, código registral único 29042000080977). Conforman los terrenos destinados por el Plan General vigente a sistema General de Equipamiento, SG-E-12, "Servicio Operativo de San Pedro", suerte de tierra situada en San Pedro de Alcántara, linda al oeste en tramo de línea recta 139,83 m con resto de la finca matriz, calificada de vial público de la

urbanización que conforma el sector de planeamiento del PGOU de 1986 URP-SP-19; al norte con resto de la finca matriz y vial de servicio de tramo curvo de la carretera C-339 a Ronda; al este con la continuación de dicho vial de servicio y al sur con el mismo vial de servicio en su tramo de unión de la C-339 con la incorporación a la A-7.

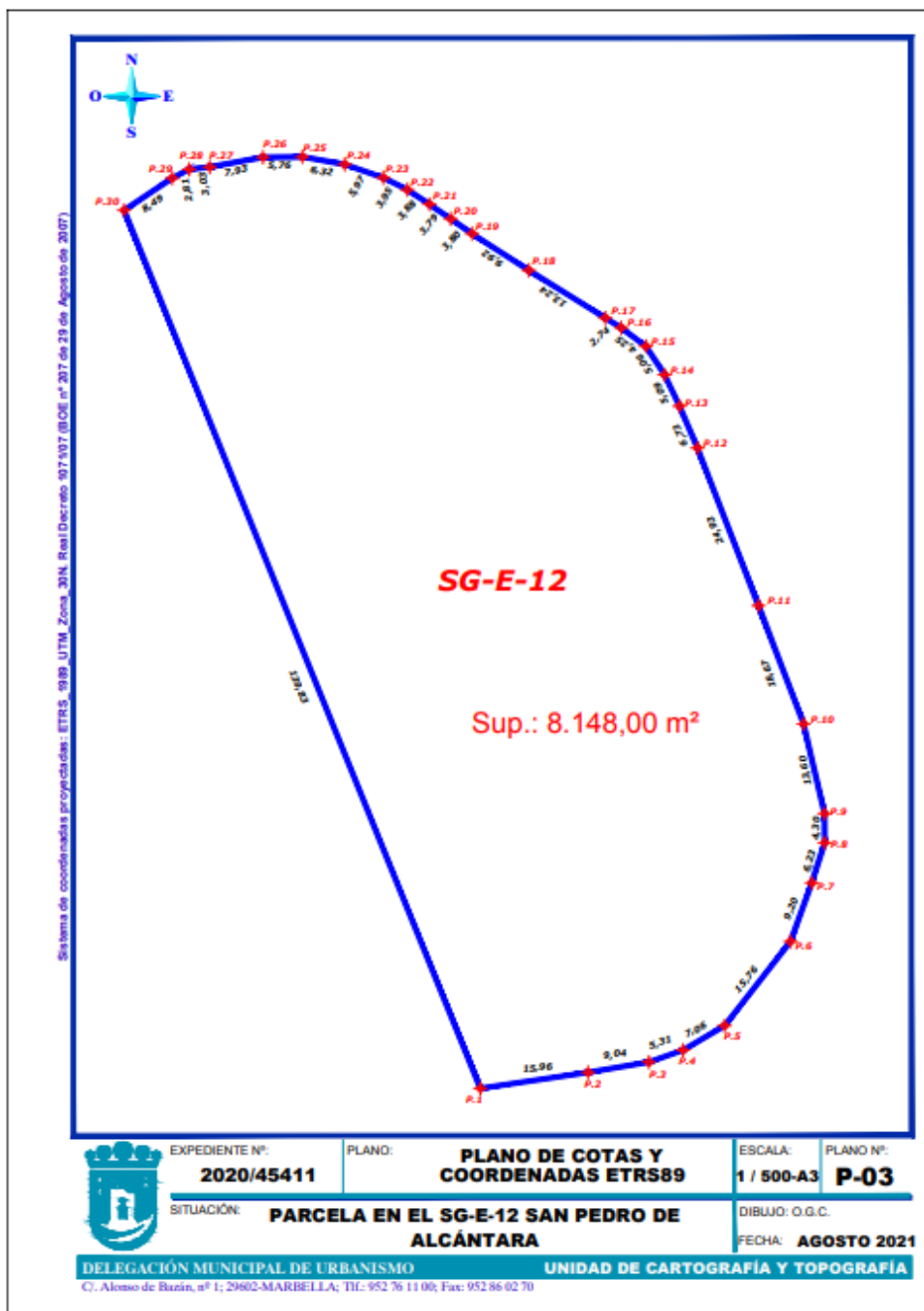
La finca objeto de ocupación se encuentra detalladamente delimitada por plano y coordenadas UTM recogidas en el informe del servicio técnico de Cartografía y Topografía de fecha 06/10/2021 y que se transcriben a continuación:

- 14 -

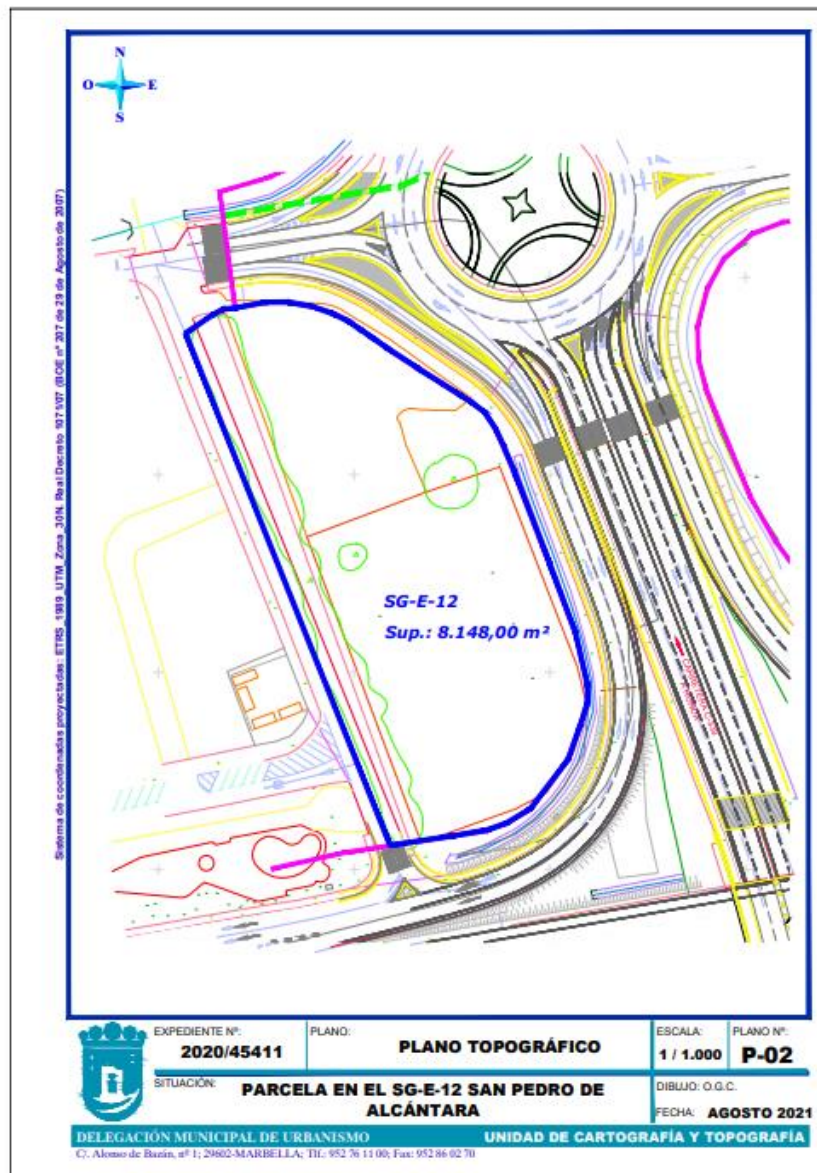
Hash: aa0021315791d2d4f62570caa0365bea180f99095dcdada6aceb8d77dab2b16476dd46d05922cab2c1f2ef5d7cbb7b73052556e6ee36fec22d64e3d72e0e3311 | PÁG. 14 DE 28

Punto 1 X=322446.2755 Y=4039601.0628
Punto 2 X=322462.0698 Y=4039603.4196
Punto 3 X=322470.9843 Y=4039604.9379
Punto 4 X=322475.9947 Y=4039606.7038
Punto 5 X=322482.0710 Y=4039610.2997
Punto 6 X=322491.7388 Y=4039622.7525
Punto 7 X=322494.8544 Y=4039631.4108
Punto 8 X=322496.7554 Y=4039637.3449
Punto 9 X=322496.7301 Y=4039641.6488
Punto 10 X=322493.6631 Y=4039654.9042
Punto 11 X=322487.0567 Y=4039672.3718
Punto 12 X=322478.1071 Y=4039695.6502
Punto 13 X=322475.4695 Y=4039701.8502
Punto 14 X=322473.3026 Y=4039706.4653
Punto 15 X=322470.5325 Y=4039710.7049
Punto 16 X=322466.9203 Y=4039713.4247
Punto 17 X=322464.5928 Y=4039714.8806
Punto 18 X=322453.3758 Y=4039721.9278
Punto 19 X=322445.0512 Y=4039727.3377
Punto 20 X=322441.9396 Y=4039729.5197
Punto 21 X=322438.8136 Y=4039731.6707
Punto 22 X=322435.5865 Y=4039733.8309
Punto 23 X=322432.0469 Y=4039735.5998
Punto 24 X=322426.4097 Y=4039737.5652
Punto 25 X=322420.1825 Y=4039738.6789
Punto 26 X=322414.4143 Y=4039738.6134
Punto 27 X=322406.6139 Y=4039737.1721
Punto 28 X=322403.5987 Y=4039736.8445
Punto 29 X=322401.1078 Y=4039735.5343
Punto 30 X=322394.0637 Y=4039730.7855

- 15 -







o **Aprovechamiento urbanístico que le corresponde:** aprovechamiento subjetivo de 964,31 uas.

o **Unidad de Ejecución a materializar éste aprovechamiento:** unidad de ejecución única del Plan Parcial del sector de planeamiento URP-SP-19 Ensanche Este III del Plan General de Marbella. Expediente municipal de Reparcelación PR 2020/13894.

o **Descripción del resto de la finca matriz:** tras la efectividad de la ocupación directa que nos ocupa, la finca matriz ha quedado descrita del siguiente modo: “ Suerte de tierra en el término municipal de esta ciudad procedente de la formada por las parcelas conocidas en el Plano general de la Colonia de San Pedro de Alcántara, con los nombres de Guadaiza, números uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, diez y once y de los lotes números ciento veintiuno, ciento veintidós, ciento veinticuatro, ciento veinticinco, ciento veintiséis y ciento veintisiete de la sección quinta.- con una superficie de 50.950 m2 (cincuenta mil novecientos cincuenta metros cuadrados).- Linda al Norte con terrenos de Dª Josefa Gil Fernández; al Sur con la carretera nacional 340 (hoy A-7) y resto de la finca matriz que conforman los terrenos del SG-E-12 que se segrega por virtud del expediente de ocupación directa; al Este con resto de la finca principal de la que esta se segrega y forma parte, con la nueva carretera de Ronda y resto de la finca matriz que conforman los terrenos del SG-E-12; al Oeste con el carril del Potril y terrenos de la propiedad “Parque Genil, S.A. ”.

Segunda.- NOTIFICAR individualizadamente el presente acuerdo a los **propietarios** que resultan de la relación expresada, otorgándoles un plazo de audiencia de un mes para que manifiesten lo que consideren adecuado a la defensa de sus intereses y derechos, convocándoles a la ocupación y al levantamiento del acta, con indicación del día, hora y lugar en que se procederá a la formalización de la misma.

Tercera.- NOTIFICAR al titular de derechos sobre la finca afectada, HACIENDA PÚBLICA, Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Andalucía, otorgándole un plazo de audiencia de un mes para que manifiesten lo que consideren adecuado a la defensa de sus intereses y derechos.

Cuarta.- DAR TRASLADO al Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión, del presente acuerdo, para que lo tenga en cuenta en el expediente de Reparcelación en trámite, de la unidad de ejecución del Plan Parcial del sector URP-SP-19.

Quinta.- Publicar el presente acuerdo en el portal de transparencia y tablón de anuncios municipal.

SE ADVIERTE que, las cargas y gravámenes sobre la finca a ocupar que pudieran surgir, pasarán a gravar las fincas en las que los propietarios hacen efectivos sus derechos, en base al principio de subrogación real; y ello en consonancia con lo

dispuesto en el artículo 42.4 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, RD 1093/1997, de 4 de julio.
Lo que se informa, desde el punto de vista jurídico, sin perjuicio de otro criterio mejor fundado en Derecho.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, **ACUERDA:**

Primera.- APROBAR la siguiente relación de propietarios, bienes y derechos afectados por el presente procedimiento de ocupación directa, con el reconocimiento a favor de los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico que le corresponde y la identificación de la Unidad de Ejecución en que éstos deben materializarse, así como el traslado de las cargas sobre la finca objeto de ocupación a los aprovechamientos en los que el propietario hará efectivo sus derechos urbanísticos.

○ **Propietarios afectados:**

- LOS JARDINES DE JABA S.L., con CIF B-88127899 cotitular en proindiviso con el 75% del pleno dominio, adquirida por compraventa en virtud de escritura pública, autorizada por el notario D. Santiago Alfonso González López, Madrid el día 25/10/2018, protocolo nº 2.426, inscrita el 28/11/2018, inscripción décima.

- VELERÍN INVERSIONES, S.L., CON CIF B-93477461, cotitular en proindiviso con el 25% del pleno dominio, adquirida por aportación en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D. Rafael Requena Cabo, Marbella, el día 28/04/2016, nº 1.897 de su protocolo, inscrita el 05/08/2019, inscripción undécima.

○ **Titulares de derechos afectados:**

- HACIENDA PÚBLICA, Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Andalucía, por hipotecas constituida a su favor, tal y como consta en la certificación Registral expedida por el Registrador de la Propiedad de Registro nº 4 de Marbella, con fecha 11 de abril de 2022. En virtud de lo establecido en el art. 42 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, como el “*aprovechamiento dimanante de la finca dará lugar a la apertura de un folio independiente para el que corresponda a cada una de ellas, al que se trasladarán todos los asientos vigentes de la finca ocupada*”, las cargas que gravan la finca ocupada se trasladarán a los aprovechamiento al que el titular tiene derecho.

○ **Bien afectado:** finca inscrita en el registro de la propiedad de Marbella número 4 con el **número 2218, código registral único 29042000080977**, al folio y libro que después se indica, con una superficie de cinco hectáreas, noventa áreas y noventa y

ocho centiáreas. **Descripción registral finca de origen afectada:** suerte de tierra en el término municipal de esta ciudad, procedente de la formada por parte de las parcelas conocidas en el plano general de la Colonia de San Pedro de Alcántara, con los nombres de Guadaiza, números uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, diez y once y de los lotes números ciento veintiuno, ciento veintidós, ciento veinticuatro, ciento veinticinco, ciento veintiséis y ciento veintisiete de la Sección Quinta. Linda: al Norte, con terrenos de Doña Josefa Gil Fernández; al Sur, con la carretera nacional 340 de Cádiz a Málaga; al Este, con resto de la finca principal de la que esta se segrega y forma parte y con la nueva carretera de Ronda; y al Oeste, con el carril del Potril y terrenos propiedad de "Parque Genil, S.A.".- Inscrita al folio doscientos cuatro del libro veintinueve de esta ciudad tomo mil quinientos tres del archivo, inscripción primera de fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, finca número dos mil doscientos dieciocho, cuyo código registral único es el 29042000080977.

La finca descrita aparece inscrita en cuanto a tres cuartas partes indivisas a favor de la entidad "Los Jardines de Jaba S.L." con CIF nº B88127899, a título de compraventa mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Santiago Alfonso González López, el 25 de octubre de dos mil dieciocho, protocolo nº 2426, según inscripción décima de fecha 28 de noviembre del año dos mil dieciocho, obrante al folio ciento seis vuelto del libro doscientos cuarenta y nueve de Marbella, Tomo mil setecientos setenta y cuatro del archivo y respecto a la restante cuarta parte indivisa, a favor de la sociedad "Velerín Inversiones S. L., con CIF B-93477461, a título de aportación mediante escritura otorgada en esta ciudad, el veintiocho de abril del año dos mil dieciséis, ante notario don Rafael Requena Cabo, nº 1987 de su protocolo, según la inscripción undécima de fecha cinco de agosto de dos mil diecinueve, obrante al folio ciento seis vuelto, del Libro doscientos cuarenta y nueve de Marbella, Tomo mil setecientos setenta y cuatro del archivo.

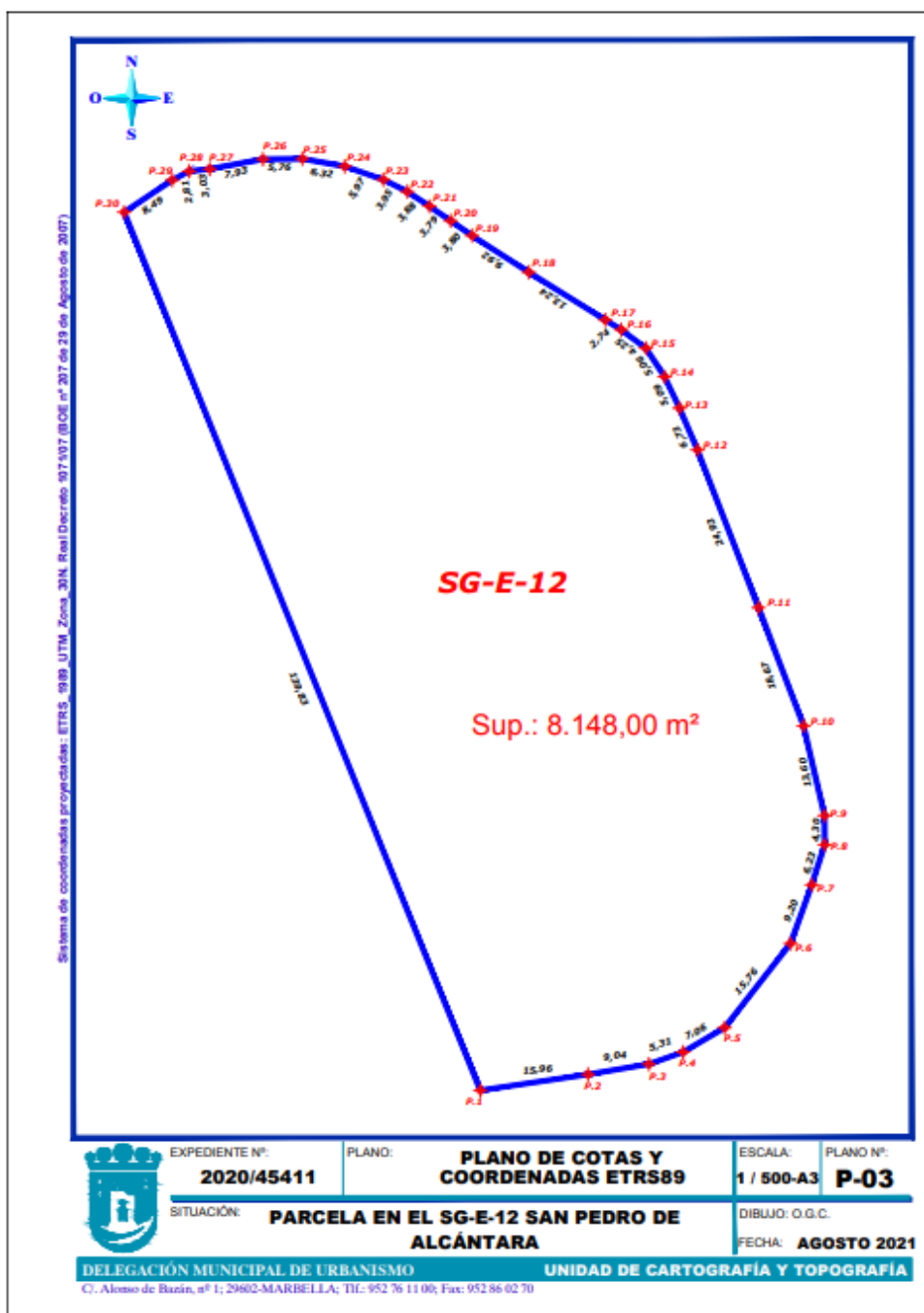
○ **Terrenos objetos de la ocupación, que se han segregado de la finca matriz anteriormente descrita:**

- **Superficie y descripción:** 8.148 m2 (ocho mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados) que se segregan de la expresada finca de origen (la referida finca número 2218, código registral único 29042000080977). Conforman los terrenos destinados por el Plan General vigente a sistema General de Equipamiento, SG-E-12, "Servicio Operativo de San Pedro", suerte de tierra situada en San Pedro de Alcántara, linda al oeste en tramo de línea recta 139,83 m con resto de la finca matriz, calificada de vial público de la urbanización que conforma el sector de planeamiento del PGOU de 1986 URP-SP-19; al norte con resto de la finca matriz y vial de servicio de tramo curvo de la carretera C-339 a Ronda; al este con la continuación de dicho vial de servicio y al sur con el mismo vial de servicio en su tramo de unión de la C-339 con la incorporación a la A-7.

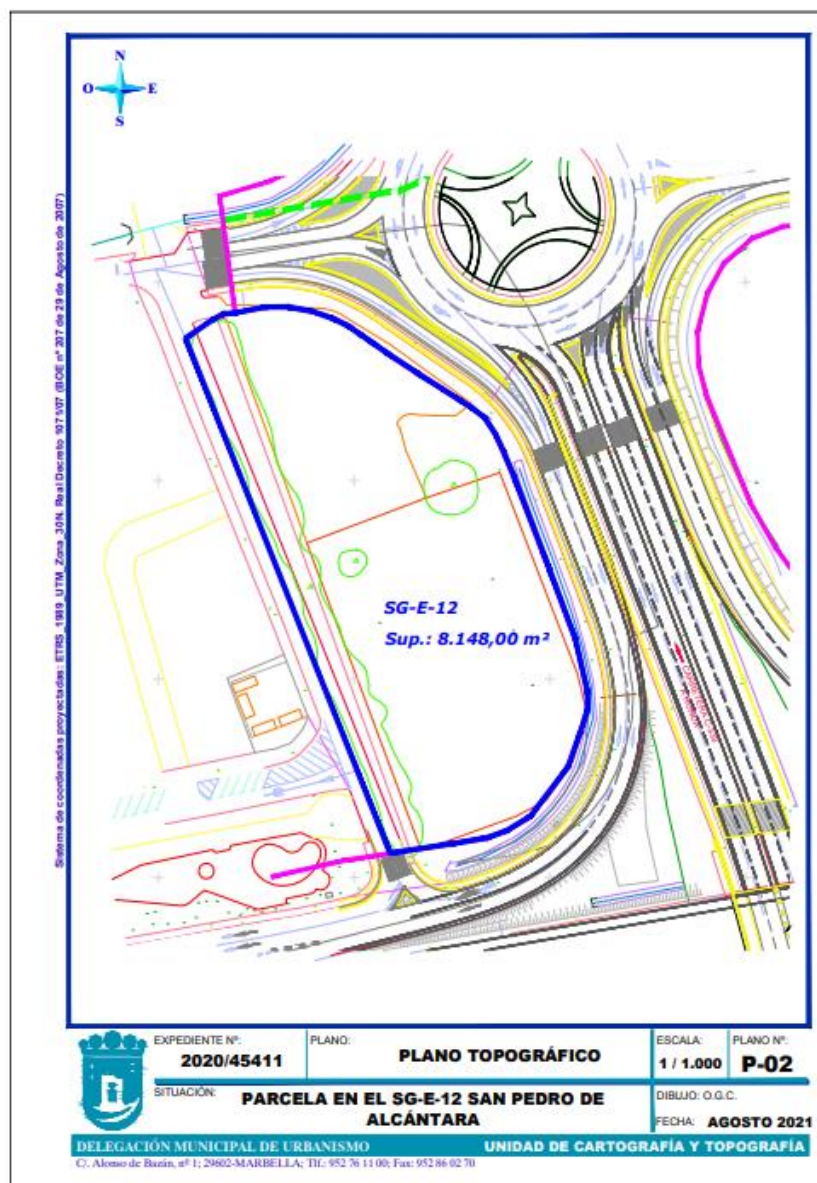
La finca objeto de ocupación se encuentra detalladamente delimitada por plano y coordenadas UTM recogidas en el informe del servicio técnico de Cartografía y Topografía de fecha 06/10/2021 y que se transcriben a continuación:

Punto 1 X=322446.2755 Y=4039601.0628
Punto 2 X=322462.0698 Y=4039603.4196
Punto 3 X=322470.9843 Y=4039604.9379
Punto 4 X=322475.9947 Y=4039606.7038
Punto 5 X=322482.0710 Y=4039610.2997
Punto 6 X=322491.7388 Y=4039622.7525
Punto 7 X=322494.8544 Y=4039631.4108
Punto 8 X=322496.7554 Y=4039637.3449
Punto 9 X=322496.7301 Y=4039641.6488
Punto 10 X=322493.6631 Y=4039654.9042
Punto 11 X=322487.0567 Y=4039672.3718
Punto 12 X=322478.1071 Y=4039695.6502
Punto 13 X=322475.4695 Y=4039701.8502
Punto 14 X=322473.3026 Y=4039706.4653
Punto 15 X=322470.5325 Y=4039710.7049
Punto 16 X=322466.9203 Y=4039713.4247
Punto 17 X=322464.5928 Y=4039714.8806
Punto 18 X=322453.3758 Y=4039721.9278
Punto 19 X=322445.0512 Y=4039727.3377
Punto 20 X=322441.9396 Y=4039729.5197
Punto 21 X=322438.8136 Y=4039731.6707
Punto 22 X=322435.5865 Y=4039733.8309
Punto 23 X=322432.0469 Y=4039735.5998
Punto 24 X=322426.4097 Y=4039737.5652
Punto 25 X=322420.1825 Y=4039738.6789
Punto 26 X=322414.4143 Y=4039738.6134
Punto 27 X=322406.6139 Y=4039737.1721
Punto 28 X=322403.5987 Y=4039736.8445
Punto 29 X=322401.1078 Y=4039735.5343
Punto 30 X=322394.0637 Y=4039730.7855

- 22 -







o **Aprovechamiento urbanístico que le corresponde:** aprovechamiento subjetivo de 964,31 uas.

o **Unidad de Ejecución a materializar éste aprovechamiento:** unidad de ejecución única del Plan Parcial del sector de planeamiento URP-SP-19 Ensanche Este III del Plan General de Marbella. Expediente municipal de Reparcelación PR 2020/13894.

o **Descripción del resto de la finca matriz:** tras la efectividad de la ocupación directa que nos ocupa, la finca matriz ha quedado descrita del siguiente modo: “ Suerte de tierra en el término municipal de esta ciudad procedente de la formada por las parcelas conocidas en el Plano general de la Colonia de San Pedro de Alcántara, con los nombres de Guadaiza, números uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, diez y once y de los lotes números ciento veintiuno, ciento veintidós, ciento veinticuatro, ciento veinticinco, ciento veintiséis y ciento veintisiete de la sección quinta.- con una superficie de 50.950 m2 (cincuenta mil novecientos cincuenta metros cuadrados).- Linda al Norte con terrenos de Dª Josefa Gil Fernández; al Sur con la carretera nacional 340 (hoy A-7) y resto de la finca matriz que conforman los terrenos del SG-E-12 que se segregan por virtud del expediente de ocupación directa; al Este con resto de la finca principal de la que esta se segrega y forma parte, con la nueva carretera de Ronda y resto de la finca matriz que conforman los terrenos del SG-E-12; al Oeste con el carril del Potril y terrenos de la propiedad “Parque Genil, S.A.”.

Segunda.- NOTIFICAR individualizadamente el presente acuerdo a los **propietarios** que resultan de la relación expresada, otorgándoles un plazo de audiencia de un mes para que manifiesten lo que consideren adecuado a la defensa de sus intereses y derechos, convocándoles a la ocupación y al levantamiento del acta, con indicación del día, hora y lugar en que se procederá a la formalización de la misma.

Tercera.- NOTIFICAR al titular de derechos sobre la finca afectada, HACIENDA PÚBLICA, Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Andalucía, otorgándole un plazo de audiencia de un mes para que manifiesten lo que consideren adecuado a la defensa de sus intereses y derechos.

Cuarta.- DAR TRASLADO al Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión, del presente acuerdo, para que lo tenga en cuenta en el expediente de Reparcelación en trámite, de la unidad de ejecución del Plan Parcial del sector URP-SP-19.

Quinta.- Publicar el presente acuerdo en el portal de transparencia y tablón de anuncios municipal.

SE ADVIERTE que, las cargas y gravámenes sobre la finca a ocupar que pudieran surgir, pasarán a gravar las fincas en las que los propietarios hacen efectivos sus

derechos, en base al principio de subrogación real; y ello en consonancia con lo dispuesto en el artículo 42.4 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, RD 1093/1997, de 4 de julio.”

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

EL CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

Hash: aa0021315791d2d4f62570caa0365bea180f99095dcdada6aceb8d77dab2b16476dd46d05922cab2c1f2ef5d7cbb7b73052556e6ee36fec22d64e3d72e0e3311 | PÁG. 27 DE 28

- 27 -

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES LA0013617 2022 000000000000000000000010361999

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 03/05/2022 12:25:23

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

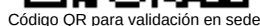
Formato: PDF

Tipo Documental: Acuerdo

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 71615fb49d944255a97fefc18260afbf34a2f374

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito del Ayuntamiento de Marbella.
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Ordenanza%20medios%20electronicos.pdf>

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):
https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/sello%20organo%20marbella.pdf>

Convenio de colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Marbella en materia de desarrollo de:
servicios públicos electrónicos de 25 de Octubre de 2018
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Decreto%20convenio%20Marbella.pdf>

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf