



AJUNTAMENT DE MANUEL

Pl. Cura Pascual Vidal, núm. 11 -46660- MANUEL- (Valencia)

C.I.F. P-4616200 D - FAX 96 223 54 54 - TEL.96 223 53 86

Segrega serreta.doc

Informe de la secretaria-interventora en el expediente de segregación de 17.035 m² de terrenos de la finca "La Serreta"

Recibido expediente de referencia en esta Secretaria-Intervención se procede a la emisión de informe de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 93.3, 99.6 y Disposición Adicional 2^a, apartados 6, 7 y 8 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP) y 214 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL), sobre la base de los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Con fecha 11 de julio de 2009 se incoa por el alcalde-presidente la presente actuación tendente a la segregación de 17.035 m² de la finca La Serreta, cuyo derecho de superficie fue adjudicado por el pleno en sesión celebrada el 23 de febrero de 2010.
2. Tal y como se ha dicho en el precedente antecedente, este expediente de segregación trae causa en expediente de adjudicación de derecho de superficie de los mismos terrenos que ahora se pretende segregar y en el que constan informes emitidos por esta Secretaria-Interventora en fechas 14 de octubre de 2008, 21 de septiembre de 2009, 18 de noviembre de 2009, 11 de diciembre de 2009 y 19 de febrero de 2010.
3. Asimismo, en expediente de licencia ambiental y licencia de actividad núm. 4/2010 y expedientes de licencias de obras en suelo no urbanizable núms. 12/2010 y 30/2010, consta informe emitido por quien suscribe de fecha 8 de marzo de 2011, a cuyos antecedentes asimismo me remito.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Partiendo de las consideraciones jurídicas que constan en los Fundamentos Jurídicos de los informes de esta funcionaria que han quedado referenciados en los antecedentes 2 y 3, y a cuyo contenido me remito, cabe matizar lo siguiente:

1º) La necesidad de proceder a la segregación del inmueble que ahora se pretende ya constaba en el Fundamento Jurídico primero del informe de esta funcionaria de fecha 21 de septiembre de 2009 y que se reproduce:

«1. Actuaciones previas. Conforme al art. 113 del RD 1392/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviese. En este sentido, se consideran necesarias las siguientes actuaciones previas:

- Alteración de la calificación jurídica de los 17.035 m² de "la Serreta" en los que se pretende adjudicar el derecho de superficie, debiéndose acudir a una modificación del vigente PGOU que convierta en patrimonial el bien de dominio público.
- Inscribir en el Inventario General de Bienes, Derechos y Acciones del Ayuntamiento y en el Registro de la Propiedad de Xàtiva, las sucesivas alteraciones físicas que se han producido en la finca desde su adquisición, tales como demoliciones, reformas y nuevas construcciones, **así como la**



AJUNTAMENT DE MANUEL

Pl. Cura Pascual Vidal, núm. 11 -46660- MANUEL- (Valencia)

C.I.F. P-4616200 D - FAX 96 223 54 54 - TEL.96 223 53 86

Segrega serreta.doc

segregación de los 17.035 m². Para ello entiendo debiera partirse de un exhaustivo documento técnico fruto de un trabajo de campo, que incorporase descripción detallada del exterior e interior de los inmuebles existentes, con planos y fotografías de la situación actual previa a la adjudicación del derecho de superficie. Con ello se evitarían incongruencias apreciadas, tales como la ausencia de valoración del edificio aseos-almacén de reciente construcción.

- Resolver la vigente concesión del servicio de bar con cocina y/o reubicar dependencias públicas de forma que la finca matriz, cuya calificación urbanística permanecería, conservase las infraestructuras necesarias para mantener el destino actual del bien afecto al servicio público de piscina establecido y en funcionamiento.

No procede la continuación del expediente de contratación hasta tanto no se hayan realizado las actuaciones previas anteriormente descritas, ello no obstante y en el supuesto de que la Alcaldía decidiese a pesar del presente informe continuar con la tramitación del expediente, cabe informar además lo siguiente»

2º) Respecto al órgano competente, dado que la segregación trae causa en la subsanación del acuerdo del pleno sobre adjudicación del derecho de superficie acordado el 23 de febrero de 2011, cabe informar: Los recursos ordinarios del Presupuesto General en vigor ascienden a 1.253.654,52 euros, siendo el 10% de los mismos 125.365,45 por lo que conforme a la Disposición Adicional 2ª apartado 1 de la LCSP el órgano de contratación es el Pleno puesto que el valor de la enajenación del patrimonio, según valoración técnica de la parte del dominio público, asciende a 253.817,29 euros más 16% de IVA (40.610,77 euros), superando el porcentaje indicado. Conforme al artículo 47.2.m) de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, es exigible el quórum de la mayoría absoluta del número de miembros de la Corporación cuando el valor de la enajenación que se pretende excede del 20% de los recursos ordinarios del Presupuesto General en vigor, es decir, 250.385,42 euros.

Por todo lo expuesto, por esta Secretaría-Intervención se informa desfavorablemente el presente expediente de segregación, debiendo incoarse expediente de revisión de oficio (arts. 102 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), del acuerdo de adjudicación definitiva del derecho de superficie de 17.035 m² de La Serreta adoptado por el Pleno en sesión de 23 de febrero de 2010 en los términos anteriormente expuestos.

Manuel, 18 de julio de 2011
La secretaria

María Jesús Ricart Sanchis

Recibí y enterado, el alcalde, en Manuel, 22 de julio de 2011

José Cambra Bueno

ILMO. Senyor.

Nomi Cognoms José Luis Macías Herrera que visc a

Paraje León s/n.º Plaça/Carrer

XATZVA

Telèfon 617 42 22 15 **Secretaría del Ayuntamiento MANUEL**

el D.N.I. núm. A-98140098 us

ENTRADA

- 6 MAYO 2010

N.º 1514

EXPOSE:

amo en representació de Societat Events i Restauració, S.A.L
se presentà en el registre de la propietat de Xatava, la
escritura de adjudicació del dret de superfície de
fecha 26-2-2009 con el n.º de protocolo 344 y que
según Informe del Registrado, se suspende la inscripción
por defecto en la escritura

DEMANE:

se subsanen los defectos en la escritura, según
Informe del Sr. Registrado Eduardo Font Payer
que se acompaña

la qual cosa espere d'obtenir de la vostra amabilitat.

MANUEL, a 6 de Mayo de 2010

Signatura

ILMO Sr. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE MANUEL

Los datos por Vd. facilitados serán incluidos en un fichero, titularidad del Ayuntamiento de Manuel, cuya finalidad es gestionar las peticiones manifestadas en el presente documento. La no comunicación de los datos y entrega de los documentos adjuntos puede provocar la no atención de la solicitud efectuada. Le informamos que sus datos serán objeto de cesión a los organismos públicos a los cuales sea necesario facilitar sus datos para poder gestionar su solicitud. Conforme a lo dispuesto en la L.O. 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal Vd. puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso oposición, enviando una solicitud por escrito acompañada de una fotocopia de su D.N.I., dirigida al Ayuntamiento de Manuel (Plaza Cura Pascual Vidal, núm. 11 C.P. 46660 Manuel).

Les dades per vostè facilitades seran incloses en un fitxer, titularitat de l'Ajuntament de Manuel, la finalitat del qual es gestionar les peticions manifestades en el present document. La no comunicació de les dades i entrega dels documents adjunts pot provocar la no atenció de la sol·licitud efectuada. L'informem que les seves dades seran objecte de cessió als organismes públics als quals sigan necessaris facilitar-les per tal de poder gestionar la seua sol·licitud. D'acord amb el que es disposa en la L.O. 15/1999 de Protecció de Dades de Caràcter Personal, vostè pot exercitar els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i si és el cas, oposició, enviant una sol·licitud per escrit, acompanyada del seu DNI dirigida a l'Ajuntament de Manuel (Plaça Cura Pascual Vidal, núm. 11 C.P. 46660-Manuel).

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE XATIVA Nº1
REINA, 69, BAJO
46800-XATIVA

ASIENTO 473 DIARIO 123

Secretaria del Ajuntament - MANUEL

ENTRADA

- 6 MAYO 2010

N.º

Como presentante de la escritura de adjudicación derecho superficie, de fecha 26 de febrero de 2010, autorizada por el Notario de Xàtiva, Don Joaquín Casanova Ramis, número 344 de protocolo, pongo en su conocimiento, a los efectos previstos en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa del mismo y la extensión con fecha de hoy de la preceptiva nota de calificación a su pie, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Previa la calificación jurídica del precedente documento de fecha 26 de Febrero de 2010 autorizado por el Notario de Xàtiva Don Joaquín Casanova Ramis número 344 de protocolo, presentado por Don Juan-Carlos Alberó Pastor el día 9 de Marzo de 2010 a las 12.48 horas, con el número de entrada 693/2010, asiento 473 del Diario 123, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, el Registrador que suscribe, **SUSPENDE LA INSCRIPCIÓN del mismo en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE XATIVA Nº1**, en base a los siguientes:

SUPUESTOS DE HECHO Y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

19/ Adolecer de indeterminación la escritura al concretar la porción de superficie de las fincas descritas en la misma objeto de adjudicación del derecho de superficie, pues sería necesario para practicar la inscripción, un preciso conocimiento de la finca sobre la que recae el derecho de superficie, lo que posiblemente conllevaría, en su caso, la formalización de las operaciones de agrupación y/o segregación, pertinentes, a los efectos de **configurar como finca registral independiente** los 17.035 metros cuadrados de superficie sobre los que recae el derecho de superficie objeto de la presente. Artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento y el principio de especialidad o determinación registral.

20/ Existir una situación litigiosa que afecta al negocio jurídico que se pretende inscribir, pues según consta en el documento presentado contra el acuerdo de adjudicación del derecho de superficie existe con fechas 13 y 19 de enero de 2010, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo del T.S.J. de Valencia, solicitud de suspensión del acuerdo e interposición de recurso contencioso-administrativo por parte de la Delegación de Gobierno de la Comunidad Valenciana, siendo requisito preciso acreditar la **firmera** de la resolución del Tribunal. Artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la L.E.C."

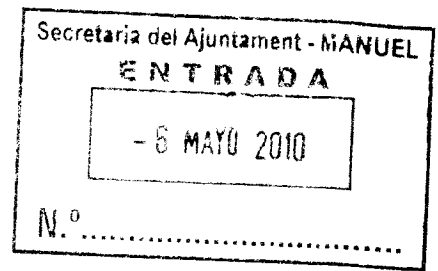
Xàtiva, a 26 de marzo de 2010

El Registrador

Fdo.: Eduardo Font Roger

Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo que se presentará en este Registro de la Propiedad para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes contado desde la fecha de la notificación de la calificación negativa en la forma y según los trámites previstos en los arts. 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria (cfr. arts. 19 bis, párrafo tercero; 66, párrafo primero; y 324, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el art. 275 bis de la Ley Hipotecaria y desarrollado por el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto (BOE 2 de agosto de 2003) dentro de los quince días siguientes a la notificación de la calificación negativa; en el momento de instarse la aplicación de dicho cuadro, se indicará por el Registrador que suscribe, a petición del requirente de la calificación sustitutoria, el Registro en concreto ante cuyo titular puede ejercitarse el derecho a solicitar la misma, lo cual se hace constar en cumplimiento del art. 5-1 del Real Decreto 1039/2003, ya citado. La calificación negativa también

F:\TEXTOS\FIRMAS\HERMANOSALBERO.DOC



EXCMO. AYUNTAMIENTO
MANUEL

SERRETA EVENTS I RESTAURACIO, S.A.L.
PARTIDA DE LA SERRETA, S/N
MANUEL.-
C.I.F. A-98140098

A LA ATENCIÓN DE DON JOSE CAMBRA BUENO (Sr.
Alcalde).

Estimado señor Cambra, le dirijo la presente para poner en su conocimiento que la escritura que otorgamos el día 26 de febrero de 2010, ante el notario de Xàtiva, don Joaquín Casanova Ramis, número 344 de su protocolo, relativa a la concesión de un derecho de superficie sobre 17.035 metros cuadrados de terrenos de La Serreta, ha sido calificada negativamente por el Registrador de la Propiedad del Registro nº 1 de Xàtiva, don Eduardo Font Roger, suspendiéndose su inscripción por los motivos que constan en tal calificación, que le acompaño, por lo que le ruego lleve a cabo los trámites y actos necesarios para subsanar dicha escritura, especialmente la segregación de los terrenos afectados, y procedamos a la mayor brevedad al otorgamiento de la correspondiente escritura de subsanación, que quiero otorgar al amparo del art. 127 último párrafo del Reglamento Notarial ---que me permite solicitar la intervención de notario de mi libre elección, petición que deberá ser atendida, según dicho precepto---- ante el notario de Xàtiva, don Luis Miguel Delgado Tezanos, con despacho profesional en la Baixada de l'Estació, nº 8, entresuelo B-1, con telefono 96 227 14 58.

Finalmente le ruego la mayor urgencia para otorgar dicha subsanación y conseguir la inscripción del derecho de superficie, que me es

=====



AJUNTAMENT DE MANUEL

Pl. Cura Pascual Vidal, núm. 11 -46660- MANUEL- (Valencia)

C.I.F. P-4616200 D - FAX 96 223 54 54 - TEL.96 223 53 86

Segrega serreta.doc

Providencia

Vista la solicitud presentada por Don José Luis Macías Herrero, en representación de Serreta Events i Restauració, SAL (RGE 1514/2010, de 6 de mayo) y por Don Juan Carlos Albero Pastor, en representación de la misma mercantil (RGE 1174/2011, de 10 de mayo) solicitando subsanación de defectos encontrados por el Sr. Registrador de la Propiedad de Xàtiva para inscripción de derecho de superficie adjudicado sobre 17.035 m² de terrenos de la finca "La Serreta" y formalizado mediante escritura pública de fecha 26 de febrero de 2010, resuelvo:

- Incoar expediente para la segregación de los 17.035 m² de terrenos de la finca "La Serreta" que fueron objeto de adjudicación de derecho de superficie por acuerdo del pleno de fecha 23 de febrero de 2010.

Manuel, 19 de julio de 2011

El alcalde

José Cambra Bueno



AJUNTAMENT DE MANUEL

Pl. Cura Pascual Vidal, núm. 11 -46660- MANUEL- (Valencia)

C.I.F. P-4616200 D - FAX 96 223 54 54 - TEL.96 223 53 86

100700.1.doc

AGRUPACIÓN Y SEGREGACIÓN DE LA FINCA "LA SERRETA"

Visto que según se deduce del Inventario Municipal de Bienes, la propiedad adquirida mediante escritura de compraventa a Don Juan Armengol Barber y esposa mediante escritura otorgada ante Notario Don Joaquín Casanova Ramis, en fecha 7 de enero de 1999 denominada "La Serreta", se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Xàtiva como cuatro fincas independientes.

Vistas las instancias presentadas por José Luis Macías Herrero, en representación de Serreta Events i Restauració, SAL (RGE 1514/2011, de 6 de mayo), solicitando la subsanación de los defectos en la escritura según informe del Sr. Registrador Don Eduardo Font Roger de 26 de marzo de 2010 que acompaña y por Don Juan Carlos Albero Pastor, en representación de la misma mercantil (RGE 1174/2011, de 10 de mayo), solicitando se solucionen anomalías notificadas por parte del Sr. Registrador para poder inscribir el derecho de superficie y poder recibir la ayuda económica de la "Consellería".

Visto el informe emitido por la Sra. Secretaria del Ayuntamiento de fecha 18 de julio de 2011, en el que se reitera el contenido de sus anteriores informes de fechas 14 de octubre de 2008, 21 de septiembre de 2009, 18 de noviembre de 2009, 11 de diciembre de 2009 y 19 de febrero de 2010 que constan en el expediente de adjudicación del derecho de superficie de 17.035 m² de terrenos en "La Serreta", y el informe jurídico de fecha 8 de marzo de 2011 que consta en el expediente de licencia ambiental y licencia de actividad núm. 04/2010 y expedientes de licencia de obras en suelo no urbanizable núms. 12/2010 y 30/2010.

Apreciada la necesidad de elevar a público el acuerdo de agrupación y posterior segregación tres de de las mencionadas fincas a efectos de que la realidad física coincida con la inscripción registral, se propone al pleno de la Corporación la adopción de los siguientes ACUERDOS:

Primero: Agrupar las siguientes fincas cuyos datos de inscripción registral seguidamente se detallan:

1. Finca rústica monte con algarrobos, sita en término de Manuel y punto llamado Serreta y Sisterna, sita en partida Foyes, referencia catastral 6560101YJ1265N0001OP, cuyos linderos son, norte: Finca de Hermanos Lluch Gómez; sur: Juan Armengol Barber; este: Carretera general; oeste: Camino, acequia en medio. Superficie: 27.451 m². Fecha de adquisición: 7 de enero de 1999. Título: adquirida para uso dotacional público en virtud de escritura de compra-venta, otorgada ante Notario de Xàtiva Don Joaquín Casanova Ramis e inscrita en el Registro de la Propiedad de Xàtiva al tomo 904, libro 37, folio 71, finca 1695, inscripción 3^a.
2. Finca rústica secano, sita en término de Manuel y punto llamado Serreta y Sisterna, sita en partida Foyes, referencia catastral 6560101YJ1265N0001OP,



AJUNTAMENT DE MANUEL

Pl. Cura Pascual Vidal, núm. 11 -46660- MANUEL- (Valencia)

C.I.F. P-4616200 D - FAX 96 223 54 54 - TEL.96 223 53 86

100700.1.doc

cuyos linderos son norte y oeste: parcela de Juan Bautista Armengol; sur: Tierras de Francisca Climent Soriano y este: carretera de Manuel a Villanueva de Castellón. Superficie: 856 m². Fecha de adquisición: 7 de enero de 1999. Título: adquirida para uso dotacional público en virtud de escritura de compra-venta otorgada ante Notario de Xàtiva Don Joaquín Casanova Ramis e inscrita en el Registro de la Propiedad de Xàtiva al tomo 367, libro 18, folio 165, finca 1921.

3. Finca rústica monte, sita en partida Foyes del término municipal de Manuel, referencia catastral 6560101YJ1265N0001OP, cuyos linderos son, norte: Finca de hermanos Lluch Gómez; este: Carretera general y en parte resto de la finca de donde se segregó; oeste: camino y sur: resto de la finca de donde está se segregó y finca de D^a Vicenta y D. Francisco Climent Soriano. Superficie: 15.765 m². Fecha de adquisición: 7 de enero de 1999. Título adquirida para uso dotacional público en virtud de escritura de compra-venta otorgada ante Notario de Xàtiva Don Joaquín Casanova Ramis e inscrita en el Registro de la Propiedad de Xàtiva al tomo 791, libro 33, folio 183, finca 2114.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, las citadas fincas tienen una superficie total agrupada de 44.072 m², siendo sus lindes: Norte: Tierras de Doña Josefa Armengol Barber y Ctra. Manuel a Villanueva de Castellón, Sur: Camino vecinal La serreta y tierras de Vicenta Climent Soriano, Este: Carretera Manuel a Villanueva de Castellón y tierras de Vicenta Climent Soriano y Oeste: Camino y tierras de Doña Josefa Armengol Barber.

Ello no obstante, según medición realizada por Carlos Bañuls Pastor, Ingeniero Agrónomo Colegiado núm. 1378, en fecha 10 de octubre de 1998, la superficie total de la parcela agrupada es de 34.999,41 m² coincidente con la superficie suelo del inmueble, con referencia catastral 6560101YJ1265N0001OP, según ficha de consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de la Dirección General del Catastro de Valencia. Se adjunta copia compulsada de las citadas medición técnica y ficha catastral.

Segundo: De la parcela agrupada de 34.999,41 m² descrita en el párrafo anterior inmediato al presente acuerdo, se acuerda **segregar** las siguientes fincas:

1. 1.808 m² de superficie cuyos lindes son: norte: resto finca matriz; sur: resto finca matriz; este: resto finca matriz; oeste: resto finca matriz, según plano acotado elaborado por Don José Sala Sendra, arquitecto que presta servicios en este Ayuntamiento y que debidamente diligenciado por la Sra. Secretaria de este Ayuntamiento como DOCUMENTO NÚM. UNO se considera parte integrante de este acuerdo. Dicho bien se encuentra calificado como bien de dominio público, siendo su destino dotacional recreativo-deportivo-asistencial.
2. 15.227 m² de superficie cuyos linderos son, norte: resto finca matriz; sur: Vicenta María Climent Soriano y Camino vecinal La Serreta; Este: resto finca matriz y Vicenta María Climent Soriano oeste: camino vecinal La Serreta y resto finca matriz, según plano acotado elaborado por Don José Sala Sendra, arquitecto que presta servicios en este Ayuntamiento y que



AJUNTAMENT DE MANUEL

Pl. Cura Pascual Vidal, núm. 11 -46660- MANUEL- (Valencia)

C.I.F. P-4616200 D - FAX 96 223 54 54 - TEL.96 223 53 86

100700.1.doc

debidamente diligenciado por la Sra. Secretaria de este Ayuntamiento como DOCUMENTO NÚM. DOS se considera parte integrante de este acuerdo. Dicho bien se encuentra calificado como bien de dominio público, siendo su destino dotacional recreativo-deportivo-asistencial.

Como consecuencia de la segregación practicada el **resto de la finca matriz** de propiedad municipal contiene una superficie de 17.964 m² con los siguientes linderos: norte: Josefa Armengol Barber; sur: Vicenta Climent Soriano; este: Carretera Manuel a Villanueva de Castellón, oeste: Finca 2 y camino vecinal, según plano acotado de la parcela que consta en la ficha urbanística elaborada por Don José Sala Sendra, arquitecto que presta servicios en este Ayuntamiento y que debidamente diligenciado por la Sra. Secretaria de este Ayuntamiento como DOCUMENTO NÚM. TRES, se considera parte integrante de este acuerdo. Dicho bien se encuentra calificado como bien de dominio público, siendo su destino dotacional recreativo-deportivo-asistencial.

Tercero: Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para solicitar la correspondiente inscripción registral de las fincas segregadas y del resto de finca matriz.

Manuel, 19 de julio de 2011

El alcalde


José Cambra Bueno