



INFORME TÉCNICO-JURIDICO

VIALES, ZONAS VERDES Y ZONA DEPORTIVA DE LA URBANIZACIÓN "LAS AFORTUNADAS" EN PLAYA HONDA





INDICE

- 1.- Antecedentes de Hecho.
- 2.- Fincas Resultantes a Inscribir.
- 3.- Fincas Catastrales Actuales.
- 4.- Ortofotos Históricas.
- 5.- Registro de la Propiedad.
- 6.- Relación de Interesados en el Presente Expediente.
- 7.- Conclusiones.
- 8.- Anexos Documentales.
 - A/ Anexo fotográfico.
 - B/ Inventario de Bienes municipales
 - C/ Documentos de cesión de terrenos. Don Hipólito Pérez
 - D/ Sesión extraordinaria del pleno de ayuntamiento de 14 de nov. 1984
 - E/ Acta sesión ordinaria del ayuntamiento de 27 de junio de 1985.
 - F/ Compraventa de parcelas nº 42,43,44 y 45 de Las afortunadas.
 - G/ Certificado Secretario de 28 enero de 1997.
 - H/ Certificaciones catastrales.
 - I/ Nota simple registral de finca 7.540.
 - J/ Plano de cesión de inicial de LAS AFORTUNADAS.
- 9.- Anexos Gráficos
 - Plano 01.- Superposición e Identificación de terrenos de titularidad municipal.



Expediente O.T. nº: 2011000083

Hemos sido requeridos por el Concejal de Urbanismo a fin de emitir INFORME TÉCNICO-JURIDICO sobre la titularidad de la finca registral nº 7.540 que comprende varias porciones de terreno destinadas a viales públicos, zonas verdes y zona deportiva de la urbanización ejecutada por la mercantil "Las Afortunadas en Playa Honda, con el objeto de aclarar la titularidad de dicha finca, así como sus dimensiones y linderos, a la vista de los expedientes administrativos relativos a dicha finca.

Al Ayuntamiento de San Bartolomé le consta que es de su propiedad unos terrenos ubicados al oeste del núcleo de Playa Honda destinados desde su urbanización a viales públicos, zonas verdes y zona deportiva, disponiendo del correspondiente título de cesión, a través de un documento privado firmado con el propietario original de los terrenos en cumplimiento de los deberes de cesión que la legislación urbanística establecía, y comoquiera que dicha titularidad está en contradicción con los asientos registrales relativos a los referidos terrenos, se hace necesario la elaboración del presente informe, para poner en marcha el procedimiento regulado en el artículo 31 de 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, aprobadas por el Real Decreto 4-7-1997, núm. 1093/1997 (BOE 23-7-1997, núm. 175).

Dispone dicho precepto lo siguiente:

"Artículo 31. Inscripción de terrenos de cesión obligatoria en virtud de certificación del Órgano actuante.

En el caso previsto en el número 2 del artículo anterior, en la certificación expedida por el Órgano actuante deberá constar:

1.- La resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas que han de ser objeto de cesión a favor de la Administración actuante, con especificación de su destino a cesión, conforme a las previsiones del plan.

2.- Que el expediente previo a la resolución ha sido notificado a los titulares registrales de las fincas objeto de cesión y que se les ha concedido un plazo no inferior a treinta días para solicitar la tramitación del proyecto de equidistribución, si fuera oportuno.

3.- Si hubo o no dicha solicitud y, en caso afirmativo, los términos en que se dictó la resolución motivada en la que se exprese que no resulta procedente la equidistribución solicitada por haberse consolidado



totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión.

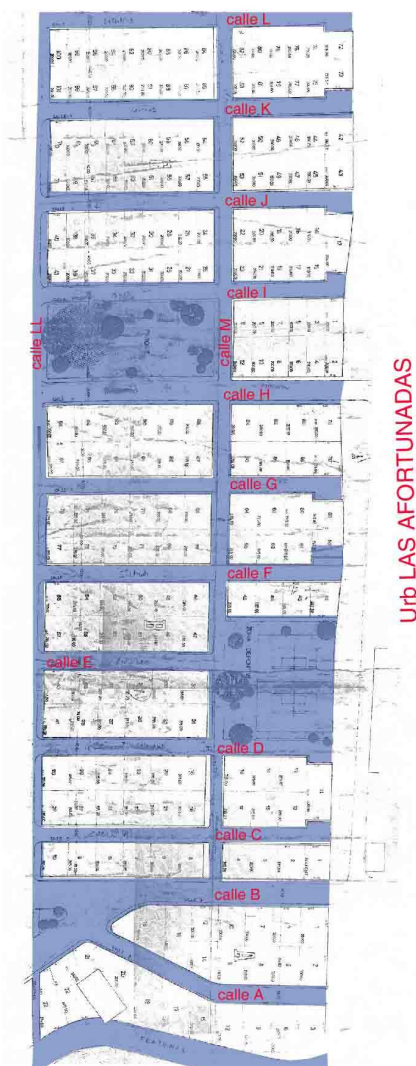
4.- Que la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión."

Es por todo lo anterior, que dando cumplimiento al requerimiento practicado procedemos a emitir el presente INFORME TECNICO-JURIDICO.

1.- ANTECEDENTES DE HECHO

A) Cuestión previa.- Si bien desde un punto de vista registral, se trata de la finca nº 7.540, del municipio de San Bartolomé inscrita en el Registro de la Propiedad de Arrecife, en la realidad, y como se observa en la propia descripción registral, se trata de varias fincas con distintos usos, las cuales se describen sumariamente a continuación:

- 14 calles, una rotonda y un paso peatonal.
- 2 zonas verdes.
- 1 zona deportiva.



Por otro lado, ha de aclararse igualmente con carácter previo que todos los documentos a los que se hace referencia expresa a lo largo del presente informe, se incorporan como anexo documental al final del mismo.

B) El Ayuntamiento de San Bartolomé es titular de los terrenos objeto del presente informe, por el título al que más adelante se hará mención, habiendo detentado la posesión de los mismos y habiendo hecho uso pacífico de ellos, en su condición de dominio público desde que existen con su configuración actual, es decir, segregados de la finca de la que procedían. Los terrenos han estado destinados a viales públicos, zonas verdes y canchas deportivas desde hace más de veinte años, y ello de forma pacífica, pública y consentida, sin que por



las personas que aparecen como titulares registrales de dicha finca o por terceros se haya mostrado oposición alguna a tal situación.

C) Las calles, la rotonda, las zonas verdes y la zona deportiva, como fincas independientes, están recogidas en el **Inventario de Bienes** municipales del ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote. Los títulos de adquisición de los mencionados terrenos son los siguientes:

Las calles, la rotonda, las zonas verdes y la mayor parte de la zona deportiva fueron adquiridas por título de cesión en documento privado de fecha 24 de Noviembre de 1.984, celebrado entre el Ayuntamiento de San Bartolomé y don Hipólito Pérez Castro.

Una parte de la zona deportiva fue adquirida por título de compraventa en documento privado de fecha 8 de Enero de 1.988, celebrado entre el Ayuntamiento de San Bartolomé y Don Hipólito Juan Pérez Alvarez, interviniendo como apoderado de Doña Cira Pérez Alvarez, en virtud de poder especial otorgado ante el notario Don José María Delgado Bello, en Santa Cruz de Tenerife, con fecha de 2 de Diciembre de 1.987 y nº de protocolo 4.319.

El resto de la zona deportiva fue adquirida por título de permuta instrumentado en acuerdo plenario de fecha 27 de Junio de 1.985, y que señala literalmente lo siguiente:

"SEXTO.- Acuerdo que proceda sobre cesión-permuta de solares en Playa Honda...

Sacado el punto a votación, previo dictamen favorable de la comisión de Obras se aprobó por unanimidad realizar las siguientes cesiones-permutas.

1º Al objeto de agrandar el campo de futbol de Playa Honda de modo que pueda tener las medidas reglamentarias ceden sus solares lindantes con el mismo por el norte y naciente los señores Pedro Rodríguez, Gonzalo Pérez Parrilla e Hipólito Pérez Castro y a su vez el ayuntamiento les cede igual espacio de terreno en la parte norte del solar de que dispone frente a la calle San Borondón..."

D) Con fecha 5 de noviembre de 1984 y nº de entrada 943 del registro de entrada del ayuntamiento de San Bartolomé, Don Hipólito Pérez Castro actuando como propietario de 90.000 m², adquiridos por compra a Las Afortunadas S.A., presentó instancia en la que se señalaba literalmente lo



siguiente *"ceder mediante documento privado al ayuntamiento los terrenos destinados a viales y servicios públicos (polideportivos, zonas verdes , ect), en la urbanización- zona parcelada de Playa Honda según croquis que obra en ese ayuntamiento.*

E) Consta acta de la **sesión extraordinaria celebrada por el pleno del ayuntamiento de San Bartolomé el día 14 de noviembre de 1984** en la que se trataron varios temas. En el Segundo asunto tratado en el orden del día se acuerda:

"SEGUNDO.- Acuerdo que proceda sobre la cesión de viales y otros terrenos para servicios públicos a este ayuntamiento, en la zona apartada de "Las Afortunadas" de Playa Honda.

De orden de la presidencia por el Sr. Secretario se dio lectura a una primera instancia remitida a este ayuntamiento por Don Hipólito Pérez Castro, representante de de la zona apartada "Las Afortunadas" de Playa Honda, en la que se ofrece la cesión de viales y otros terrenos para servicios públicos de la misma al ayuntamiento, de conformidad con lo estipulado en la ley del suelo, por una extensión total de treinta y siete mil metros cuadrados, reflejados en la documentación gráfica que aporta.

Intervino a continuación el Sr. Martín Bermúdez manifestando que su grupo apoyaba la cesión de dichos terrenos al ayuntamiento pero que estimaba necesario que por parte del aparejador municipal se hiciera una inspección o estudio para saber si lo cedido se correspondía con lo prescrito por la legislación del suelo y en caso contrario no hacer dejación de los derechos del ayuntamiento para poder reclamar bien sea administrativa o judicial.

Una vez que se hubo debatido ampliamente el tema y previa lectura del dictamen emitido favorablemente por la comisión de urbanismo, se aprobó por unanimidad:

1º- La aceptación por la corporación de los terrenos ofertados sin perjuicio de que por los servicios del ayuntamiento, se hagan los estudios pertinentes y si procediera las reclamaciones oportunas.

2º.- Facultar a la presidencia para llevar a cabo la tramitación oportuna."



Y como consecuencia de la instancia presentada por Don Hipólito Pérez Castro, y el acuerdo plenario señalados anteriormente, se formalizó el siguiente acuerdo de **cesión del 24 de Noviembre de 1984**, en el cual se señala:

"Que se ha convenido ceder al ayuntamiento de San Bartolomé de conformidad con lo estipulado en la legislación del suelo los viales, servicios públicos, zonas deportivas, zona de servicios sociales), todo ello por una extensión de Treinta y siete mil metros cuadrados, y lo llevan a efecto según las siguientes Estipulaciones:

PRIMERA.- Que Don Hipólito Pérez Casto cede las porciones de terrenos anteriormente indicados de conformidad con la documentación gráfica que se acompaña.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de San Bartolomé entra desde este momento en la posesión de los señalados viales y servicios públicos, expresando su conformidad al estado a como la recibe de conformidad con el acuerdo plenario de fecha.

TERCERA.- El señor Pérez Castro queda obligado a otorgado la correspondiente escritura pública si a ello hubiere lugar.

CUARTO.- Los gastos que pudiera originar la presente cesión, serán de cargo del ayuntamiento de San Bartolomé."

F) Se ha analizado el acta de la **sesión ordinaria celebrada por el pleno del ayuntamiento el día 27 de Junio de 1985** del ayuntamiento de San Bartolomé en la que se trataron varios temas. En el Sexto punto tratado en el orden del día se acuerda la permuta de solares de la misma manzana que limitan con la zona deportiva, con acceso por la calle Timón, con el objeto de unificar la parcela completa y que sea coincidente con la manzana. Estos terrenos son exteriores a la propiedad de Las Afortunadas y exterior al trazado viario y parcelario propuesto por los promotores, el objetivo era ampliar la zona deportiva para poder construir un campo de fútbol de mayores dimensiones.

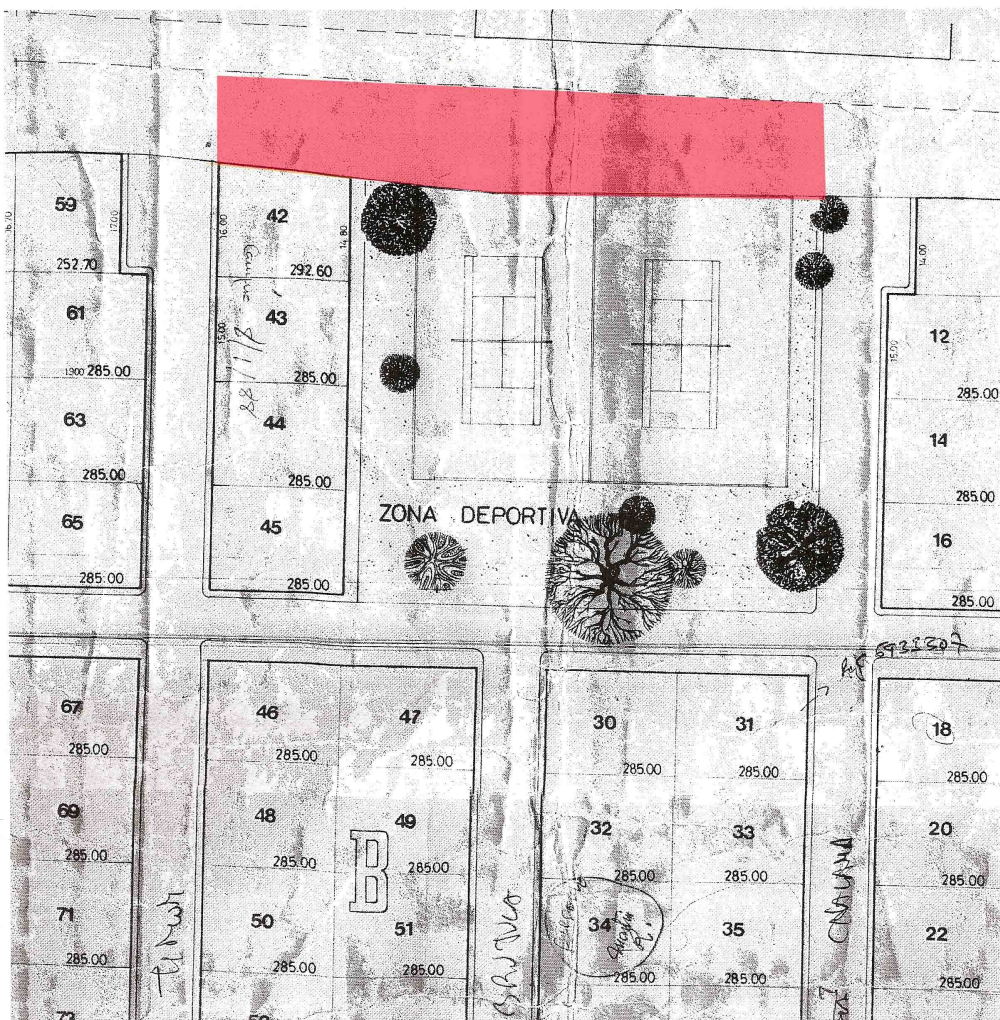
"SEXTO.- Acuerdo que proceda sobre cesión-permuta de solares en Playa Honda.



Sacado el punto a votación, previo dictamen favorable de la comisión de Obras se aprobó por unanimidad realizar las siguientes cesiones-permutas.

1º Al objeto de agrandar el campo de futbol de Playa Honda de modo que pueda tener las medidas reglamentarias ceden sus solares lindantes con el mismo por el norte y naciente los señores Pedro Rodríguez, Gonzalo Pérez Parrilla e Hipólito Pérez Castro y a su vez el ayuntamiento les cede igual espacio de terreno en la parte norte del solar de que dispone frente a la calle San Borondón...”

Se inserta a continuación plano de la finca objeto de la permuta:

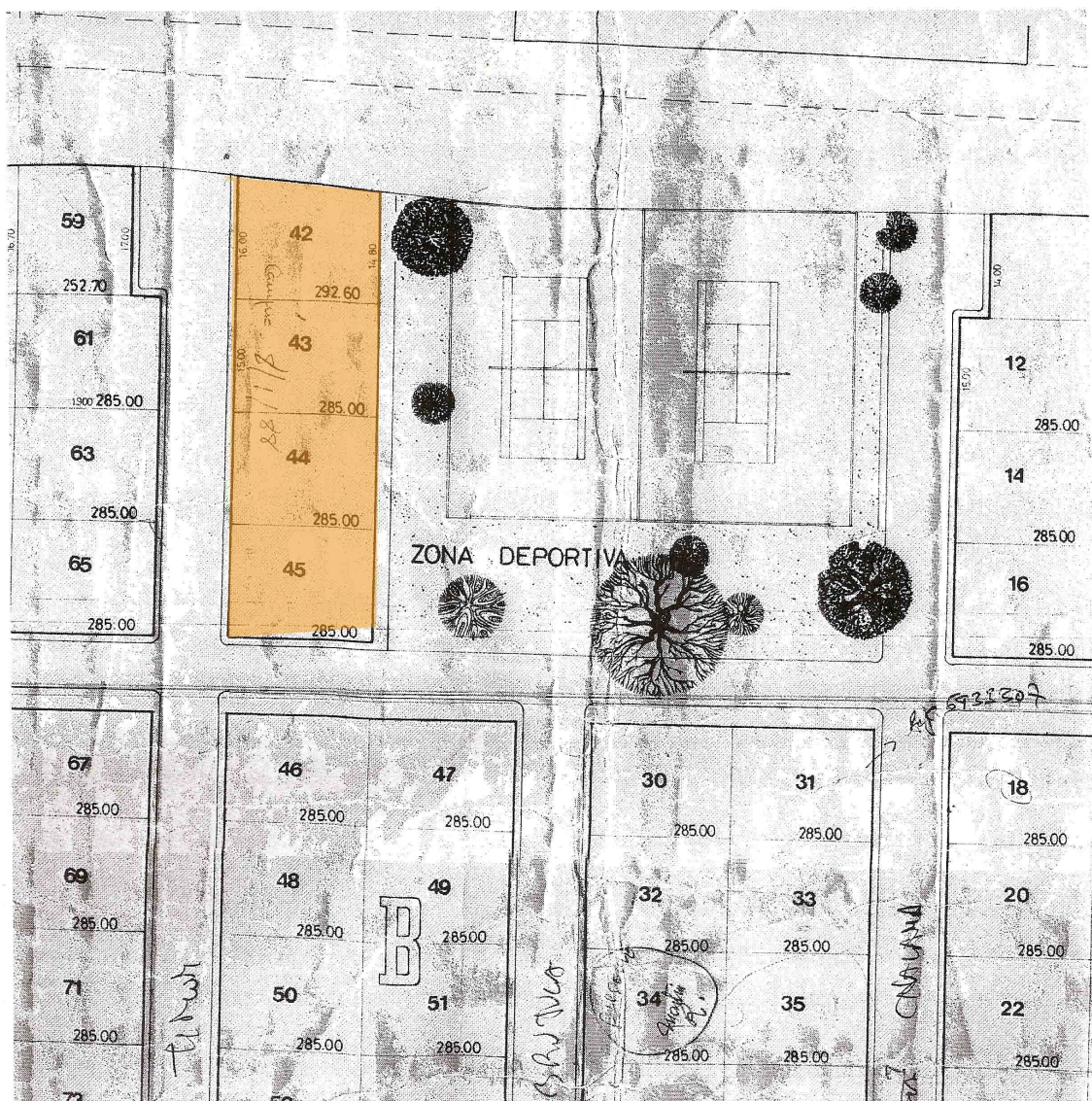


G) El 8 de enero de 1988 se firma un contrato de compraventa entre Don Hipólito Juan Pérez Álvarez y el ayuntamiento de San Bartolomé, estando



facultado para ello el Sr. Alcalde según el acuerdo plenario de fecha 30/10/1987.

Se vende al ayuntamiento la porción de terreno inscrita en el registro de la propiedad con nº de finca 7.642, tomo 841, libro 82, inscripción 1ª que es un solar situado en el "Canto del Jable", del término municipal de San Bartolomé, con una superficie de mil ciento cuarenta y siete metros y sesenta decímetros. (1.147,60 m²), identificados como parcelas número 42,43,44 y 45, lindando al norte con la calle Timón en la actualidad y al sur con zona deportiva municipal, quedando en la documentación gráfica perfectamente definido.



Doña Cira Pérez Álvarez a través de su apoderado Don Hipólito Pérez Álvarez, vende al Ayuntamiento de San Bartolomé, en la persona de su alcalde

Don Antonio Cabrera Barrera la porción de terreno descrita anteriormente, con todos los derechos, anejos integrantes, libres de cargas, arrendatarios, inquilinos y ocupantes de cualquier clase.

Los terrenos destinados a las calles, rotonda, zonas verdes y zona deportiva han estado incorporados al patrimonio municipal como bienes públicos desde que existen como tales, si bien nunca fueron inscritos como terrenos de dominio público en el Registro de la Propiedad, estando dentro del patrimonio municipal. Son terrenos que existen en su configuración física actual como consecuencia de la ejecución de determinaciones de planeamiento derivada de una intervención sistemática, si bien nunca llegó a inscribirse el proyecto de reparcelación que debiera haberse tramitado en su momento.

2.- FINCAS RESULTANTES A INSCRIBIR

A) Dentro de este ámbito se pretende inscribir correctamente la finca con referencia catastral nº 7033201FT3073S0001XX destinada a zona deportiva, solar delimitado por cuatro calles denominadas, Timón, Chalana, Botalón y Cuaderna. La propiedad del ayuntamiento es en gran porcentaje por cesión expresa de los propietarios del la finca matriz, cuando se construyó la urbanización en esta área, otra parte se adquirió por compra directa de las parcelas y una última por acuerdo de permuta de terrenos. Para ello se va a disponer de toda la capacidad probatoria mediante los indicios que aseguren la correcta inscripción al finalizar el expediente. La superficie de la manzana destinada a zona deportiva es de 5.896,00 m².



B) También se pretende inscribir la finca con referencia catastral nº 6937302FT3063N0001HP destinada a zona verde 1, solar delimitado por 3 calles denominadas, Boya, Cuaderna y Anzuelo. La propiedad del ayuntamiento es por cesión expresa de los propietarios de la finca matriz, y se modificó la disposición del área por medio de acuerdos puntuales con los propietarios de parcelas de la misma manzana con el objeto de que la zona verde fuera un área reconocible con las condiciones óptimas para la ejecución de un parque y no sólo el espacio residual de forma triangular de la parcela inicial. Por otro lado los propietarios de la misma manzana que tenían las parcelas de forma trapezoidal les interesó para obtener parcelas rectangulares con frentes a las calles Anzuelo y Boya. Desde la construcción de las viviendas de la manzana constituidas como comunidad de propietarios según documentación catastral hace más de 20 años la forma rectangular de este espacio verde es la definida en el catastro con una superficie de 710,00 m². Y este acto puede considerarse de naturaleza urbanística, pues afecta a una zona verde ejecutada en unos terrenos que han sido transformados en virtud de una intervención sistemática.



D) La finca catastral nº 6935301ft3063N0001BP, entre las calles San Borondón, calle Mástil y calle Cuaderna destinada a zona verde 2, se obtiene por cesión expresa de los propietarios de la finca matriz según acuerdos plenario de 14 de noviembre de 1984, relatado en los antecedentes. Posteriormente se procedió a una permuta con los propietarios de las fincas adyacentes a la zona deportiva de esta misma urbanización con el objeto de ampliarla según relato anterior. Por lo tanto esta zona verde disminuye de superficie según documentación aportada con una dimensión de 1.680,00 m² según medición realizada, pasando de ser la manzana completa destinada a zona verde a la mitad, siendo la otra mitad destinada a residencial por medio

de permuta con otros solares destinados a zona deportivas y calles situadas en la calle Botalón. Y este acto puede considerarse de naturaleza urbanística, pues afecta a una zona verde ejecutada en unos terrenos que han sido transformados en virtud de una intervención sistemática.



E) El resto de la finca registral, que no constituye una unidad catastral actualmente existente, debería ser inscrito con la numeración de la finca actual registral nº 7540 definida en los anexos donde estarían las 14 calles y el paso peatonal, restándole las 3 fincas de nueva creación. De la superficie total de la finca de titularidad municipal de 38.765,10 se debería descontar la suma de la zona deportiva y las dos zonas verdes 5.896,00 + 710,00 +1.680,00 m². Por lo tanto la **Suma Total de está finca es de 30.479,10 m²**, (según documentación gráfica anexa) correspondiendo a:

Peatonal	parcial de Avenida de las Playas.
Calle A	parcial de calle Mesana.
Calle B	parcial de carretera de las Playas.
Calle C	parcial de calle Cubierta.
Calle D	parcial de calle Chalana.
Calle E	calle Brújula.
Calle F	parcial de calle Timón.
Calle G	parcial de calle Red.
Calle H	parcial de calle San Borondón.
Calle I	parcial de calle Bote.
Calle J	parcial de calle Lancha.
Calle K	parcial de calle Alíseos.
Calle L	parcial de calle Anzuelo.
Calle LL	parcial de calle Mástil.
Calle M	parcial de calle Cuaderna.

3.- FINCAS CATASTRALES ACTUALES:

Se comprueba a continuación en el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria la identificación y titularidad de las fincas según las inscripciones que aparecen.



AÑO 2011.-

En este registro catastral actualizado en el momento actual en el año 2011, existen tres fincas a nombre del ayuntamiento:

1.- La finca documentada destinada a **zona deportiva** anteriormente está identificada con el número de referencia **7033201FT3073S0001XX**, de la Calle Chalana, nº 15. Playa Honda. C.p.: 35.550, T.M San Bartolomé, de titularidad 100% del ayuntamiento de San Bartolomé con una superficie de 5.896 m2, parcela 70.332 (anexo). El área afectada según este registro catastral y la certificación correspondiente de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, del municipio de San Bartolomé es de **5.896 m2**. En este momento el titular catastral es el ayuntamiento de san Bartolomé, con CIF.: P-3501900I.

2.- La segunda finca está destinada a zona verde 1, descrita como **6937302FT3063N0001HP**, solar delimitado por 3 calles denominadas, Boya, Cuaderna y Anzuelo, localizada según referencia en calle Cuaderna, nº 43. Playa Honda C.P.: 35550, TM. San Bartolomé con una superficie de 675 m2,



parcela 69373. (anexo). El titular catastral es el ayuntamiento de San Bartolomé, con CIF.: P-3501900I.


3.- La segunda finca está destinada a zona verde 2, descrita como **6935301FT3063N0001BP**, solar delimitado por las calles San Borondón, calle Mástil y calle Cuaderna, localizada según referencia en calle Mástil, nº 26. Playa Honda C.P.: 35550, TM. San Bartolomé con una superficie de 1.180 m2, parcela 69353. (anexo). El titular catastral es el ayuntamiento de San Bartolomé, con CIF.: P-3501900I.

4.- ORTOFOTOS HISTORICAS

Mediante consulta a las herramientas de la fototeca del sistema de información territorial de IDECanarias (Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias), del gobierno de canarias.

1961

Fotograma



Vuelo

Fecha
1/1/1961

Escala
1:16000


Isla
Lanzarote

Pasada
0001


Fotograma Escaneado
088_LZ-01_0001_05011


Origen:
Gobierno de Canarias

Acciones

 [Imprimir](#)

Leyenda

 Ubicación aproximada

☐ Mostrar  Ayuda



1973

Fotograma



Fecha
1/7/1973

Escala
1:5000

Isla
Lanzarote

Pasada
0001

Fotograma Escaneado
011_LZ-04_0001_35433

Origen:
Gobierno de Canarias

Acciones

Imprimir

Leyenda

Ubicación aproximada

☐ Mostrar Ayuda

1982

Fotograma



Vuelo

Fecha
1/1/1982

Escala
1:25000

Isla
Lanzarote

Pasada
0012

Fotograma Escaneado
028_LZ_0012_05186

Origen:
Gobierno de Canarias

Acciones

Imprimir

Leyenda

Ubicación aproximada

☐ Mostrar Ayuda



1985

Fotograma



Vuelo

Fecha
1/12/1985

Escala
1:18000

Isla
Lanzarote

Pasada
0008-01

Fotograma Escaneado
033_LZ_0008-01_03048

Origen:
Gobierno de Canarias

Acciones

[Imprimir](#)

Leyenda

Ubicación aproximada

☐ Mostrar [Ayuda](#)

1990

Fotograma



Vuelo

Fecha
1/11/1990

Escala
1:18000

Isla
Lanzarote

Pasada
0015

Fotograma Escaneado
047_LZ_0015_05621

Origen:
Gobierno de Canarias

Acciones

[Imprimir](#)

Leyenda

Ubicación aproximada

☐ Mostrar [Ayuda](#)



1994

Fotograma



Vuelo

Fecha

1/2/1994

Escala

1:18000

Isla

Lanzarote

Pasada

0018

Fotograma Escaneado

054_LZ_0018_04592

Origen:

Gobierno de Canarias

Acciones

Imprimir

Leyenda

Ubicación aproximada

☐ Mostrar

Ayuda

2002

Fotograma



Vuelo

Fecha

13/1/2002

Escala

1:18000

Isla

Lanzarote

Pasada

0019-01

Fotograma Escaneado

070_LZ_0019-01_04941

Origen:

Gobierno de Canarias

Acciones

Imprimir

Leyenda

Ubicación aproximada


☐ Mostrar

Ayuda



2006

Fotograma



Vuelo

Fecha
1/12/2006

Escala
1:25000


Isla
Lanzarote

Pasada
0004


Fotograma Digital
078_LZ_0004_00233


Origen:
Gobierno de Canarias

Acciones

 [Imprimir](#)


Leyenda

 Ubicación aproximada

☐ Mostrar  [Ayuda](#)

2010

Fotograma



Vuelo

Fecha
27/10/2010

Escala
1:6000


Isla
Lanzarote

Pasada
0069


Fotograma Digital
137_LZ_0069_00143


Origen:
Gobierno de Canarias

Acciones

 [Imprimir](#)

Leyenda

 Ubicación aproximada

☐ Mostrar  [Ayuda](#)



Comentarios sobre los vuelos:

Conclusiones generales de la transformación del terreno en estos años desde que existe fototeca contratada por medio de IDECanarias (Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias), del Gobierno de Canarias:

La primera imagen es de 1961, y nos muestra un terreno árido, sin apenas actividad, en suelo rústico, no existían vías, solares, ni apenas viviendas en Playa Honda. El principio de la infraestructura aeroportuaria que conocemos en la actualidad.

Desde este año 1961 a 1973, no existen aparentemente en las fotografías aéreas grandes modificaciones, no existen nuevas edificaciones ni movimientos de tierras.

En los vuelos de 1973 a 1985 se detecta el trazado básico de la futura calle Botalón y calle Cuaderna y otras calles perpendiculares. Por lo demás se produce la parcelación y venta de terrenos para la edificación de viviendas. Se construyen las primeras viviendas en la zona. (15% aproximadamente). Se inicia el proceso de transformación del suelo por parte de los promotores de "Las Afortunadas".

En las ortofotos desde el año 1985 hasta 1994, se construye sustancialmente gran parte de los terrenos, se puede distinguir la modificación de estos terrenos de forma muy visible desde estas imágenes. Aparecen las primeras promociones de viviendas en las cercanías a la carretera Lz-2 y el aeropuerto. (60% aproximadamente).

La ampliación de carretera la vía Lz-2 de doble sentido a autovía de doble carril implica el crecimiento general del área de Playa Honda, con una trama rectangular de las vías.

Por último desde el año 1994 hasta la actualidad, se terminan de edificar los escasos solares que van quedando libres, aparecen nuevas construcciones de residencias de primera y segunda residencia que modifican el entorno natural, formando una ciudad costera de más de 10.000 habitantes. El núcleo de Playa Honda se construye desde esta fecha de 1994, al amparo de las normas subsidiarias de planeamiento municipales de 1995, experimentando un crecimiento importante.

Por lo tanto las actividades sobre los terrenos objeto de este informe han sido desarrolladas después de 1982, anteriormente estaban en estado de

abandono y sin actividad ni edificaciones, y con posterioridad a este año el terreno es sometido a una construcción constante de viviendas por parte de los propietarios de los terrenos. En los vuelos de 2002 y 2011 se puede observar la gran colmatación soportada en este núcleo sin apenas espacios libres ni zonas deportivas exceptuando las de titularidad municipal.

5.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Según consultas por medios informáticos, llevada a cabo el pasado 5 de marzo de 2011, a la información cartográfica pública **Gráfica** del registro de la propiedad por medio de las herramientas virtuales del IDE Canarias (Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias), del Gobierno de Canarias.

En estas consultas no existe ninguna finca registral dentro del perímetro de la finca cuyo titular es el ayuntamiento de San Bartolomé, por lo tanto no contradice la información gráfica del registro de la propiedad de puerto del Arrecife.



No obstante lo anterior, consta en el expediente nota simple de la finca registral nº 7540 del municipio de San Bartolomé, a nombre de LAS AFORTUNADAS y otros 203 propietarios.



Esta finca fue cedida al ayuntamiento según acuerdo plenario comentado en los antecedentes y posterior documento de cesión, pero en la actualidad los titulares registrales son otros.

Los terrenos objeto de este informe se identifican y se describen registralmente, como finca registral 7540, tomo 820, libro 80, folio 157. Está porción de parcela está situada en el terreno denominado "Canto de Jable", conocida por "Playa Honda", con una superficie de **37.617,50 m2**.

Además de la rectificación registral en cuanto a la titularidad en relación con esta parcela, es necesario igualmente rectificar registralmente la titularidad de la parte de la zona deportiva adquirida por el Ayuntamiento por medio de compraventa y permutas para ajustarse a la realidad del medio físico y titularidad real de cada finca a lo largo de estos años, considerándose, salvo mejor criterio, que la alteración trae consecuencia de actos de naturaleza urbanística en forma de convenios urbanísticos alcanzados con los propietarios. También se pretende inscribir las zonas verdes de la urbanización.

6.- RELACION DE INTERESADOS EN EL PRESENTE EXPEDIENTE

La relación de afectados figura en la nota simple que consta como anexo de este expediente, y que por su extensión, se da por reproducida.

Ha de señalarse que se consideran afectados, no únicamente aquellos que aparecen como titulares dominicales de la finca nº 7540, sino también a Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona o la entidad resultante de la que aquélla traiga causa, como titular de los derechos derivados de una anotación preventiva de embargo.

Se recoge en el presente informe en el apartado de anexos la documentación gráfica identificativa de la inicial urbanización de Las Afortunadas y su estado y disposición en la actualidad por medio de los planos representativos.



7.- CONCLUSIONES

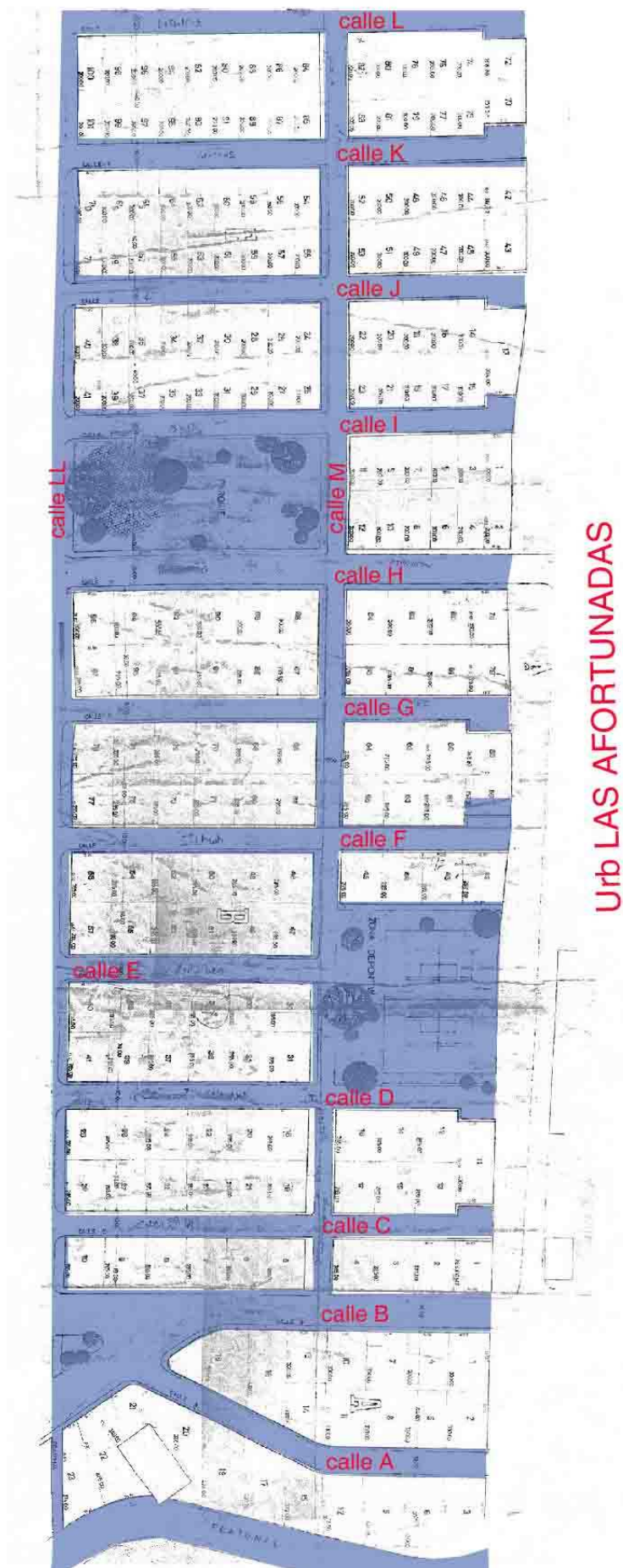
Se ha detallado el relato de antecedentes históricos que nos ayudan a aclarar la efectiva titularidad de los terrenos, mediante los registros públicos catastrales, así como los registrales y la información obtenida en este informe con los documentos aportados por a la Oficina Técnica en base a documentos investigados de la administración histórica municipal.

Partiendo del antecedente documental del catastro se constata que la titularidad de la Finca destinada a zona deportiva y las destinadas a zonas verdes 1 y 2 son del Ayuntamiento de San Bartolomé, estando igualmente recogida su cabida de 5.896,00 m², 710,00 m² y 1.680,00 m² respectivamente, estando situadas en el correspondiente anexo plano gráfico.

Los 3 solares están inscritos en el **Inventario de Bienes** municipales del ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote, que data de 1996.

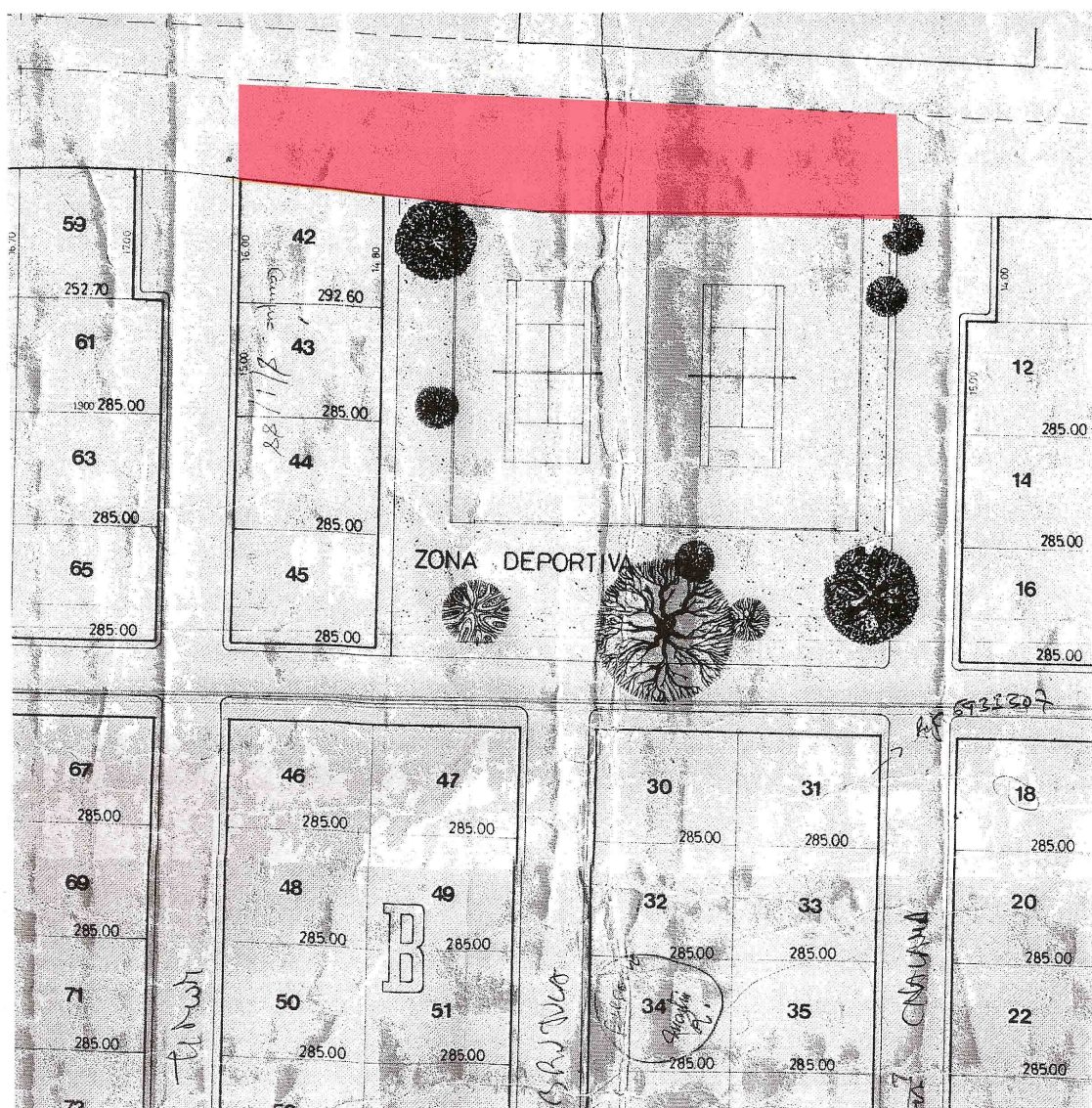
El documento principal de **la cesión es de fecha 24 de Noviembre de 1984**, en el que se acuerda que se ha convenido ceder al ayuntamiento de San Bartolomé de conformidad con lo estipulado en la legislación del suelo los viales, servicios públicos, zonas deportivas, zona de servicios sociales), todo ello por una extensión de **Treinta y siete mil metros cuadrados**. Por medio de los vuelos e información que dispone la oficina técnica se comprueba que efectivamente la suma de las superficie de las calles, más las de zonas verdes y zona deportivas suman la superficie anteriormente mencionada y que corresponde a la finca nº 7540 del registro de la propiedad del Puerto de Arrecife.

Comprobado en anexo gráfico y reflejado en imagen posterior.





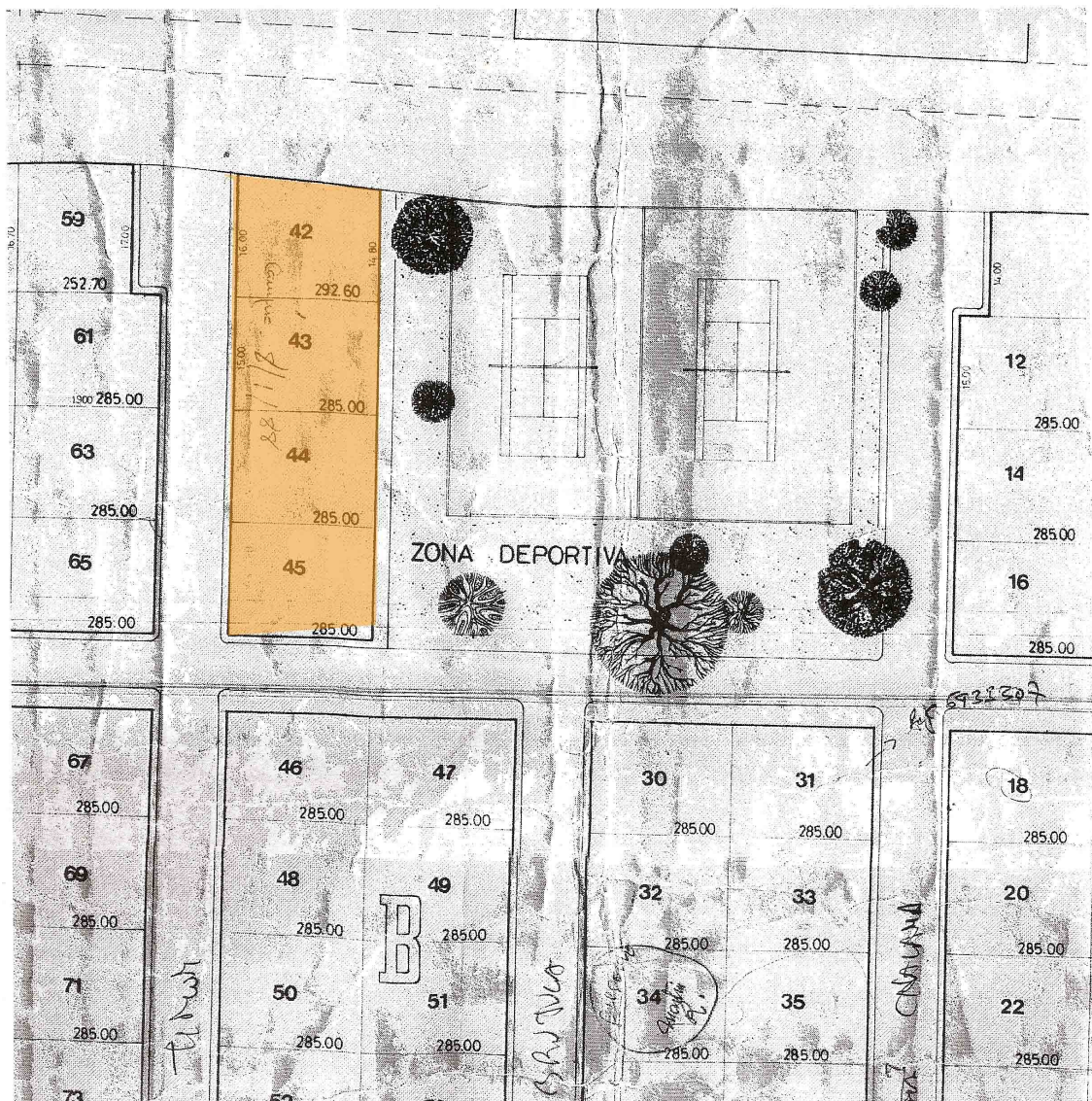
En la **sesión ordinaria celebrada por el pleno del ayuntamiento el día 27 de Junio de 1985** del ayuntamiento de San Bartolomé en el Sexto punto tratado en el orden del día se acuerda la permuta de solares de la misma manzana que limitan con la zona deportiva, con acceso por la calle Timón, con el objeto de unificar la parcela completa y que sea coincidente con la manzana. Estos terrenos son exteriores a la propiedad de Las Afortunadas y exterior al trazado viario y parcelario propuesto por los promotores, el objetivo era ampliar la zona deportiva para poder construir un campo de futbol de mayores dimensiones.





El 8 de enero de 1988 se firma un contrato de compraventa entre Don Hipólito Juan Pérez Álvarez y el ayuntamiento de San Bartolomé siendo el alcalde Don Antonio Cabrera Barrera, según el acuerdo plenario de fecha 30/10/1987 que lo autoriza para la realización de este contrato de compraventa.

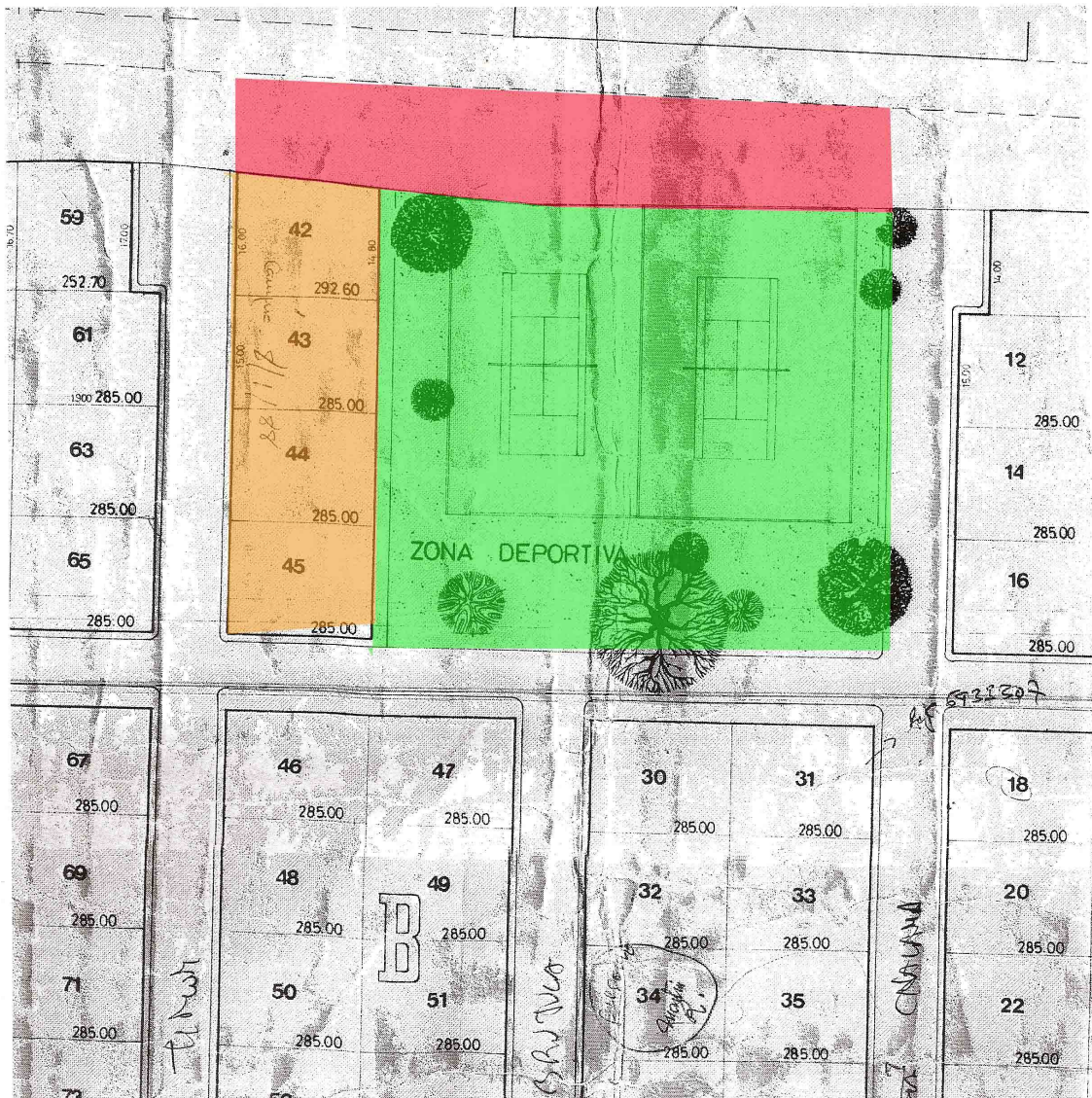
Se vende al ayuntamiento la porción de terreno inscrita en el registro de la propiedad con nº de finca 7642, tomo 841, libro 82, inscripción 1ª de un solar situado en el "Canto del Jable", del término municipal de San Bartolomé, con una superficie de mil ciento cuarenta y siete metros y sesenta decímetros. (1.147,60 m²), identificados como parcelas número 42,43,44 y 45, lindando al norte con la calle Timón en la actualidad y al sur con zona deportiva municipal, quedando en la documentación gráfica perfectamente definido.





Doña Cira Pérez Álvarez a través de su apoderado Don Hipólito Pérez Álvarez, vende al Ayuntamiento de San Bartolomé, en la persona de su alcalde Don Antonio Cabrera Barrera la porción de terreno descrita anteriormente, con todos los derechos, anejos integrantes, libres de cargas, arrendatarios, inquilinos y ocupantes de cualquier clase.

Por lo tanto después de la cesión inicial de todas las calles, zonas verdes y zonas deportivas se produce la permuta de terrenos con otros propietarios ajenos a "Las Afortunadas" lindantes por el naciente (este) con la zona verde objeto de este informe comentados anteriormente y la compra de otras parcelas con numeración 42,43,44 y 45 de las Afortunadas que unifican la totalidad de la manzana.





Conformando la manzana completa y coincidente con el registro catastral en la actualidad.

La suma de las superficies estimadas propiedad del ayuntamiento de San Bartolomé inicialmente es de **37.617,50 m²**, según este informe en base a los antecedentes estudiados y las pruebas de las que se ha tenido acceso, correspondiendo a las vías urbanas siguientes:

Peatonal	parcial de Avenida de las Playas.
Calle A	parcial de calle Mesana.
Calle B	parcial de carretera de las Playas.
Calle C	parcial de calle Cubierta.
Calle D	parcial de calle Chalana.
Calle E	calle Brújula.
Calle F	parcial de calle Timón.
Calle G	parcial de calle Red.
Calle H	parcial de calle San Borondón.
Calle I	parcial de calle Bote.
Calle J	parcial de calle Lancha.
Calle K	parcial de calle Alíseos.
Calle L	parcial de calle Anzuelo.
Calle LL	parcial de calle Mástil.
Calle M	parcial de calle Cuaderna.
Zona verde 2	z.Verde San Borondón.(MODIFICADA *)
Zona verde 1	z.Verde calle Anzuelo. (MODIFICADA*)
Zona deportiva calle M	Z.Deportiva, calle Chalana y Cuaderna (MODIFICADA *)

*Se encuentra modificada la superficie en virtud de los acuerdos de permuta y compraventa a los que se ha hecho referencia en los apartados anteriores.

Además por documento de compraventa se le añaden **1.147,60 m²** correspondientes a parcelas con numeración 42, 43, 44 y 45 de las Afortunadas.



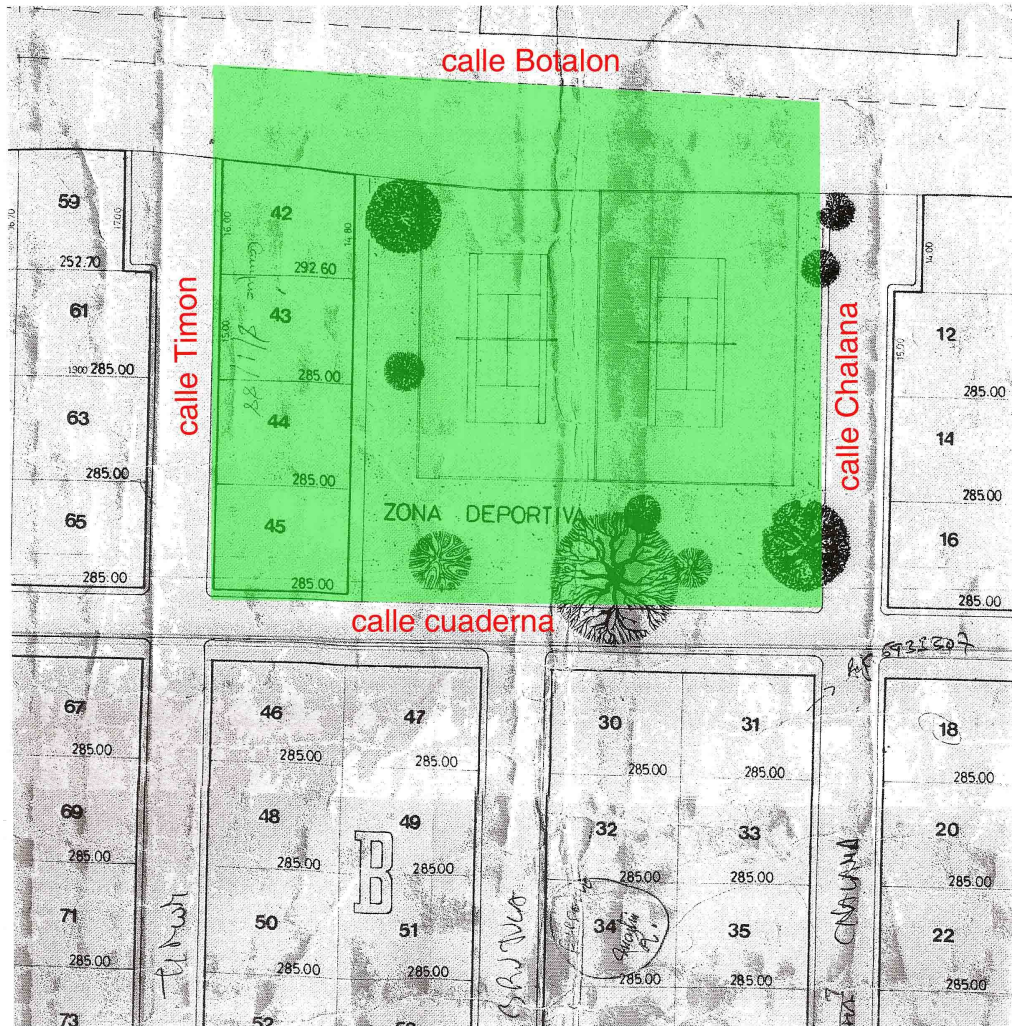
Por lo tanto la suma total de terreno de titularidad municipal es de **38.765,10**, produciéndose ciertas modificaciones de la forma de las parcelas pero no la cantidad de metros de aportación inicial, como consecuencia de acuerdos puntuales o permutas de terrenos que aconsejaban los servicios técnicos municipales en acuerdo con los propietarios legítimos de parcelas.

La descripción gráfica está determinada en los anexos correspondientes adjuntos del informe en los planos, donde quedan descritos los lindes de cada una de las parcelas y su superficie.

En relación al trabajo de campo en el terreno se pueden identificar SIN NINGUN GENERO DE DUDAS, DE FORMA PACIFICA Y ACEPTADA POR LOS VECINOS DEL LUGAR, el ámbito público, al estar culminada la urbanización en su totalidad y cedidos no sólo jurídicamente, sino también de facto, los terrenos para el uso público. Las calles están perfectamente definidas y el uso efectivo de los ciudadanos es ininterrumpido desde hace más de 25 años. El mantenimiento del área por parte del ayuntamiento ha sido continuo. Se puede concluir que las parcelas y viales objeto del estudio son propiedad del ayuntamiento, en base a las circunstancias expresadas en este informe.

Se estima que debe inscribirse correctamente los terrenos de titularidad pública por medio de **4 fincas registrales diferentes**:

1.- Se propone la inscripción de una nueva finca registral destinada a zona deportiva municipal, en base a todos los antecedentes anteriormente expuesto podemos afirmar que es titularidad municipal.



Las dimensiones de la manzana completa es de **5.896,00 m²** según mediciones de técnicos municipales conformando una parcela o manzana completa de uso exclusivo deportivo, lindando al norte con calle Timón (70 m), sur calle Chalana (70 m), este con calle Botalón (86 m) y oeste calle Cuaderna (86 m) de forma rectangular. Está identificada con el número de referencia catastral **7033201FT3073S0001XX**.

2.- Se propone la inscripción de una nueva finca registral destinada a zona verde 1. Es un solar delimitado por 3 calles denominadas Boya (16 m), Cuaderna (45 m) y Anzuelo (16 m). La propiedad del ayuntamiento es por cesión expresa de los propietarios del la finca matriz, y se modificó la disposición del área por medio de acuerdos puntuales con los propietarios de parcelas de la misma manzana con el objeto de que la zona verde fuera un

área reconocible con las condiciones óptimas para la ejecución de un parque y no sólo el espacio residual de forma triangular de la parcela inicial. Por otro lado los propietarios de la misma manzana que tenían las parcelas de forma trapezoidal les interesó para obtener parcelas rectangulares con frentes a las calles Anzuelo y Boya. El acuerdo se realizó sin constar en este informe ningún documento oficial que avale este intercambio de metros.

Desde la construcción de las viviendas de la manzana constituidas como comunidad de propietarios según documentación catastral hace más de 20 años, consta la forma rectangular de este espacio verde con una superficie de **710,00 m²**, con referencia catastral **nº 6937302FT3063N0001HP**.



3.- Se propone la inscripción de una nueva finca registral destinada a zona verde 2, situada entre las calles San Borondón (89 m), calle Mástil (17 m) y calle Cuaderna (17 m) y se obtiene por cesión expresa de los propietarios del la finca matriz, según acuerdo plenario de 14 de noviembre de 1984, relatado en los antecedentes. Posteriormente se procedió a una permuta con los propietarios de las fincas adyacentes a la zona deportiva de esta misma urbanización con el objeto de ampliarla según relato anterior. Por lo tanto esta zona verde disminuye de superficie según documentación aportada con una dimensión de **1.680,00 m²** según medición realizada, pasando de ser la manzana completa destinada a zona verde a la mitad, siendo la otra mitad destinada a residencial por medio de permuta con otros solares destinados a zona deportivas y calles situadas en la calle Botalón. La finca catastral tiene el nº **6935301ft3063N0001BP**.



4.- El resto de la finca se propone que se mantenga con la numeración de la finca actual registral nº 7540 definida en los anexos donde estarían las 14 calles y el paso peatonal, restándole las 3 fincas de nueva creación. De la superficie total de la finca de titularidad municipal es de 38.765,10 se debería descontar la suma de la zona deportiva y las dos zonas verdes 5.896,00 + 710,00 + 1.680,00 m². Por lo tanto la **Suma Total de esta finca es de 30.479,10 m², (según documentación gráfica anexa) correspondiendo a:**

Peatonal	parcial de Avenida de las Playas.
Calle A	parcial de calle Mesana.
Calle B	parcial de carretera de las Playas.
Calle C	parcial de calle Cubierta.
Calle D	parcial de calle Chalana.
Calle E	calle Brújula.
Calle F	parcial de calle Timón.
Calle G	parcial de calle Red.
Calle H	parcial de calle San Borondón.
Calle I	parcial de calle Bote.
Calle J	parcial de calle Lancha.
Calle K	parcial de calle Alíseos.
Calle L	parcial de calle Anzuelo.
Calle LL	parcial de calle Mástil.
Calle M	parcial de calle Cuaderna.

San Bartolomé 28 de Abril de 2011

Firmado:

Maximiliano Valero Padilla
Arquitecto

José González García
Abogado

Oficina Técnica de Ayuntamiento de San Bartolomé.



A/ Anexo fotográfico:



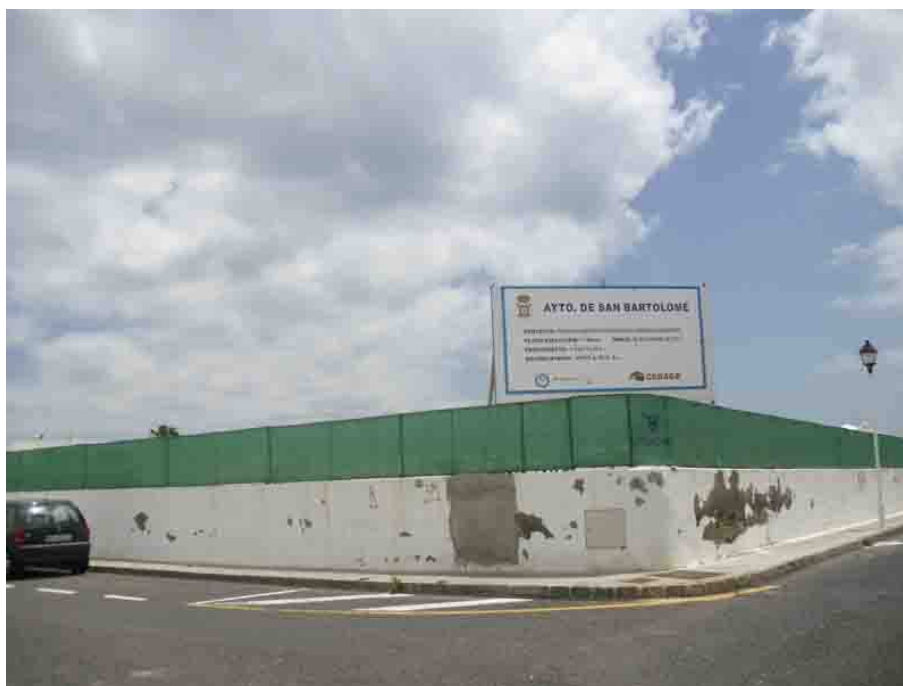
Calle Botalón



Calle Chalana



Calle Timón



Esquina calle Timón con Cuaderna



Calle Chalana



Calle Timón