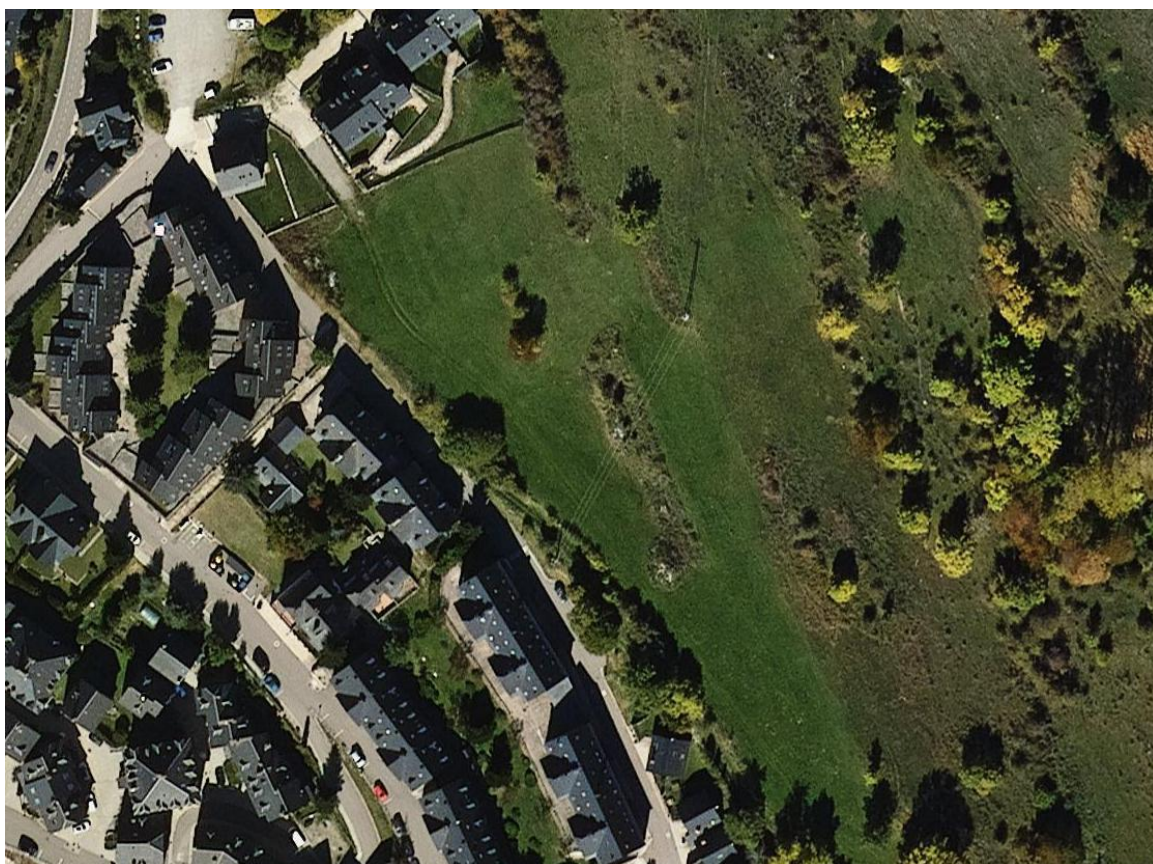




**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT
DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN A SALARDÚ
PER A LA CORRECCIÓ DELS LÍMITS DEL PERI “LA CUMA”**

ÍNDEX

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.1. ANTECEDENTS
- 1.2. ÀMBIT. ANÀLISI DEL TERRITORI
 - 1.2.1. Àmbit de la Modificació.
 - 1.2.2 Anàlisi de Consolidació del Teixit Urbà.
- 1.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 1.4 INICIATIVA I FORMULACIÓ
- 1.5. PLANEJAMENT VIGENT
 - 1.5.1 PERI “La Cuma” a Salardú, Naut Aran
 - 1.5.2 PEU millora de la vialitat a l'àmbit de les parcel·les 1,2,3 i 4 del PERI La Cuma
 - 1.5.3 Text Refós de les NNSS de Naut Aran
- 1.6 JUSTIFICACIÓ DELS APROFITAMENTS
- 1.7 OBJECTIUS
- 1.8 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
- 1.9 JUSTIFICACIÓ JURÍDICA
 - 1.9.1 Justificació de la iniciativa, oportunitat i conveniència
 - 1.9.2 Contingut de la documentació de les NNSS
 - 1.9.3 Tramitació
- 1.10 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
- 1.11 JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT DE CESSIÓ D'APROFITAMENT
- 1.12 INFORME AMBIENTAL

2. NORMATIVA

3. PLÀNOL UNITARI

4. ANNEXOS

- 4.1 SENTÈNCIA JUDICIAL
- 4.2 DICTÀMEN PERICIAL

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 ANTECEDENTS

.- El 23 de juliol de 1987 la Comissió d'urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el **Pla especial de reforma interior “La Cuma” a Salardú, Naut Aran**.

El PERI es va ordenar amb objecte de facilitar el creixement del nucli de Salardú als terrenys de feixes de pastures situats al nord-est i permetre la dotació de nou sòl urbanitzable en forma d'exemple amb una tipologia genèrica de parcel·les previstes per franges d'edificació d'habitatges en filera. Es va preveure un esquema viari que resolgués l'accés a la nova ordenació de forma alternativa a la xarxa de carrers del municipi, amb connexions a la xarxa viària general directament amb la C-28 al sud de l'àmbit i la carretera de Beguerque al nord.

Així mateix va permetre incorporar dins de la nova trama urbana i dotar d'accessos un seguit d'edificacions i equipaments existents que es trobaven dispersos en els terrenys més propers al nucli urbà.

.- El 12 de setembre de 2001 la Comissió d'urbanisme de Lleida, aprovar definitivament el **Pla especial de millora de la vialitat a l'àmbit de les parcel·les 1,2,3 i 4 del PERI La Cuma**. En data 10 de març de 2004 en va acordar la seva publicació a efectes d'executivitat.

El Pla especial justifica la necessitat de corregir la implantació dels solars edificables en base al traçat de la nova vialitat prevista per tal de fer efectives les cessions efectuades com a zona verda al sud-oest de les parcel·les 1, 2, 3 i 4 del PERI. Es determina gràficament l'emplaçament dels solars resultants, s'estableix l'ocupació per a la implantació de l'edificació, l'edificabilitat i la densitat d'habitatges, establertes a la Normativa del PERI i es recull la proposta de traçat de la vialitat que en millora l'accés.

1.2 ÀMBIT. ANÀLISI DEL TERRITORI.

1.2.1 Àmbit de la Modificació

La modificació puntual es centra en el Títol sisè, Capítol únic del Text Refós de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran (30/03/2005), en que es preveu la regulació detallada per nucli de població, i en concret per al nucli de Salardú Art. 155, referent a la zona d'ordenació específica, clau 3e, a la subzona 3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres del PERI La Cuma i la seva modificació vigent.

L'àmbit de la modificació és el del PERI La Cuma (aprobat el 23/07/87), situat al nord-est del sòl urbà de Salardú.

La proposta de modificació per a la correcció dels límits de l'àmbit, es centra en la franja nord-est del PERI que separa el sòl urbà amb el sòl no urbanitzable. Concretament es refereix al sector ordenat i delimitat mitjançant el Pla especial de millora de la vialitat (aprobat el 12/09/2001) en l'àmbit de les parcel·les 1,2,3 i 4 del PERI La Cuma.

La modificació es concreta en les parcel·les núm. 3 i 4 amb una superfície conjunta de 3.584,38m² que veuen afectats els seus límits i reduïda la seva superfície a resultes de la sentència núm. 37/2024 de la secció civil, jutjat de primera instància e instrucció núm. 1 de Vielha Mitjarán.

1.2.2 Anàlisi de Consolidació del teixit urbà

La major part del sector està urbanitzat i consolidat, amb excepció de l'àmbit corresponent al Pla especial de millora de la vialitat, com a darrer sector de desenvolupament del PERI, en que resta pendent la tramitació del projecte d'urbanització dels terrenys a efectes de dotar de serveis bàsics les parcel·les 1, 2, 3 i 4 i garantir-ne la consolidació com a sòl urbà.

1.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit de la present Modificació de les NNSS del planejament al Naut Aran a l'àmbit del Pla especial de millora de la vialitat, es concreta a les següents parcel·les:

Parcel·les provinents del PERI La Cuma

Parcel·la 3 del PERI. Finca registral 79, Ref. Cadastr. 8608202CH2380N0001IS

Parcel·la 4 del PERI. Finca registral 409 Ref. Cadastr. 8608201CH2380N0001XS

Parcel·la en SNU. Finca registral 1123 Ref. Cadastr. 25233A010000810000IB, polígon 10, parcel·la 81.

Les parcel·les es corresponen a les següents propietats:

Parcel·la núm. 3: Propietat de "El Bosc de Bolonia, SL."

Parcel·la núm. 4: Propietat de "Bissiberri 2000, SL."

Parcel·la en SNU: Propietat de la Sra. Mercedes Vela Álvarez

No es necessari acompanyar a la present modificació els "certificats registrals de titularitat i càrregues dels últims cinc anys" doncs pel que es dirà, no és d'aplicació l'Art. 99 del TRLUC "Modificació de les figures de planejament urbanístic que porten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos".

En la present modificació, no es produeix cap increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, ni tants sols es pot parlar de transformació dels usos. Es tracta únicament de donar compliment a la resolució de la sentència núm. 37/2024 de la secció civil, jutjat de primera instància i instrucció núm. 1 de Vielha e Mijaràn.

1.4 INICIATIVA I FORMULACIÓ

La present Modificació puntual de les NNSS de planejament del municipi de Naut Aran per a la correcció del PERI La Cuma, és una operació d'iniciativa pública, en quant és una figura de planejament general, tal i com s'estableix al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i la seva posterior modificació Llei 3/2012, del 22 de febrer, així com al seu Reglament. A tals efectes, el promotor d'aquesta Modificació puntual és l'Ajuntament de Naut Aran. El redactor del document és en Ferriol Hereu Fina, arquitecte amb domicili a la Carretera Reial núm. 102 de Sant Just Desvern, CP. 08960.

**HEREU FINA
FERRIOL -
46614326L**

Firmado digitalmente por HEREU
FINA FERRIOL - 46614326L
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-46614326L,
givenName=FERRIOL, sn=HEREU
FINA, cn=HEREU FINA FERRIOL -
46614326L
Fecha: 2026.08.26 18:07:45
+02'00'

1.5 PLANEJAMENT VIGENT

A fi d'establir el planejament vigent i els antecedents urbanístics del present àmbit cal fer un breu resum del planejament en aquest territori.

El marc del planejament urbanístic i territorial vigent ve establert per les figures següents:

.- **Pla especial de reforma interior (PERI) “La Cuma” a Salardú, Naut Aran**, aprovat definitivament per la comissió d'urbanisme de Lleida, en data 23 de juliol de 1987.

.- **Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran (NNSS de Naut Aran)**, aprovades definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 20 de juny de 2002.

.- **Pla especial (PEU) de millora de la vialitat al Pla Especial de reforma Interior La Cuma del nucli de Salardú de Naut Aran**, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida, en sessió de 12 de setembre de 2001 i que en va acordar la seva publicació a efectes d'executivitat, en data 10 de març de 2004.

.- **Text refós articulat de les Normes subsidiàries de planejament**, amb el vistiplau de la CTU de Lleida de 30 de març de 2005.

.- **Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran**, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya, en data 25 de juliol de 2006 i publicat al DOGC núm. 4714, de 7 de setembre de 2006.

.- **Pla director urbanístic de la Val d'Aran**, aprovat pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 28 de juny de 2010 i publicat al DOGC núm. 5674 de 20 de juliol de 2010, i Modificació del Pla director urbanístic de la Val d'Aran, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 20 de gener de 2015 i publicada al DOGC núm. 6843 d'1 d'abril de 2015.

1.5.1 Pla especial de reforma interior “La Cuma” a Salardú, Naut Aran

Objectius i criteris de l'ordenació

A la reparcel·lació s'ha intentat homogeneïtzar les cessions i l'aprofitament i aconseguir que la localització de la parcel·la coincideixi amb la del terreny aportat, evitant problemes de compensacions.

- Els terrenys núm. 1, 3 i 4 no cedeixen, ja que la seva topografia no permet adscriure cessions al sistema viari. Amb tot, el seu aprofitament s'ha deduït del 70% del terrenys aportats i no de la totalitat d'aquests.

	Sup. terreny	Aprofitament	Cessions
Parc. 3 PERI	1.650,00m ²	1.650,00m ²	-
Parc. 4 PERI	2.085,00m ²	2.085,00m ²	-

Aprofitament del PERI La Cuma

Paràmetres de les parcel·les 1 a 17 sense edificació actual

Superfície total parcel·les:	39.266,00m ²	
Ocupació neta:	11.799,00m ²	30%
Edificació neta:	31.412,00m ²	0,8 m ² /m ²
Densitat neta:	276 habitatges	70 hab/Ha

Parcel·les, ocupació, edificació i número d'habitatges

A les parcel·les 1 al 17, ambdues incloses, els correspon una ocupació del 30% i una edificabilitat de 0,80m²/m², així com un índex de densitat net per parcel·la de 70 hab./Ha.

PARCELAS, OCUPACION, EDIFICACION Y NUMERO DE VIVIENDAS					
Nº	PROPIETARIO	PARCELA	OCUPACION	EDIFICACION	VIVIEN.
1	Hderos. José Jaquet Subirá	2.815 m ²	591 m ²	1.576 m ²	14
2	Pilar Fort Solé	2.100 m ²	457 m ²	1.218 m ²	11
3	Hderos. José Jaquet Subirá	1.650 m ²	347 m ²	924 m ²	8
4	Hderos. Carolina Tarrau Daunés	2.085 m ²	438 m ²	1.168 m ²	10

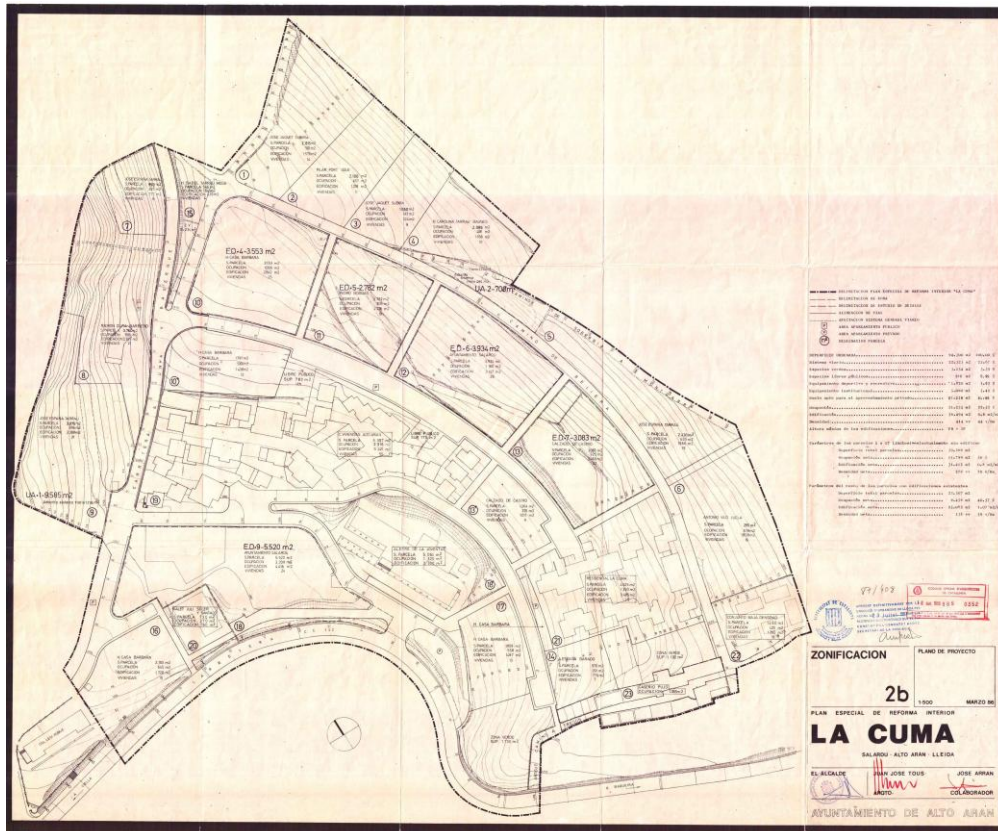
	Parcel·la	Ocupació	Edificació	Habitatges
Parc. 3 PERI	1.650,00m ²	347,00m ²	924,00m ²	8
Parc. 4 PERI	2.085,00m ²	438,00m ²	1.168,00m ²	10

Ordenances d'edificació i ús

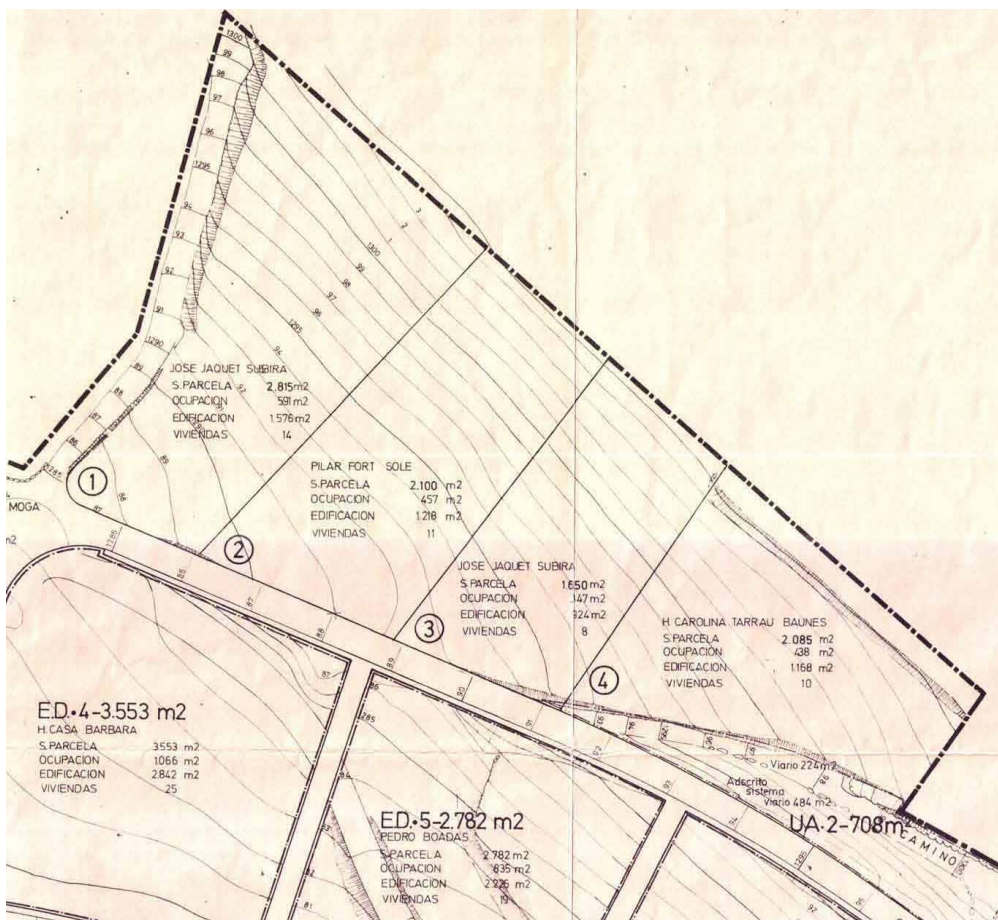
Seràn d'aplicació en la totalitat del sector que comprèn el PERI La Cuma de Salardú, les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran.

Pel que fa a la qualificació de les parcel·les es proposa:

- La resta de parcel·les mereixen la qualificació d'Ampliació de casc, amb els estàndards establerts al present Pla especial.



PERI La Cuma. Any 1987



Detall parcel·les 1,2,3 i 4

1.5.2 Pla especial (PEU) de millora de la vialitat al Pla Especial de reforma Interior La Cuma del nucli de Salardú de Naut Aran

Donades les preexistències d'edificació i urbanització de l'entorn immediat del límit nord-est del PERI amb el SNU, el Pla especial justifica la previsió d'un nou vial per tal de garantir el front a vial de les parcel·les resultants i la delimitació de l'espai lliure públic corresponent a les cessions efectuades.

El PEU de millora de la vialitat incorpora un Plànol Únic d'Ordenació, seguint les directrius del Servei d'Urbanismes de Lleida, que en clarifica els conceptes, esmenant les possibles deficiències i claredat i en que es concreten i precisen els següents aspectes:

A) Replanteja el contingut del Pla especial (PERI) sobre la base cartogràfica de la revisió de de les NNSS de la Val d'Aràn, municipi de Naut Aran, aprovades definitivament pel Conseller de P.T.O.P. en data 20 de juny de 2002.

B) Precisa la zonificació resultant per efecte del Pla Especial, aportant un quadre de superfícies on s'especifiquen clarament les cessions de sòl a l'ajuntament.

C) Determina l'àmbit d'implantació de l'edificació d'acord amb la normativa general vigent i sense ultrapassar l'establerta en el Pla Especial de Reforma Interior "La Cuma", del qual millora puntualment la vialitat.

1.5.3 Text Refós de les NNSS de Naut Aran

Paràmetres corresponents a les parcel·les 3 i 4

El Títol tercer (Sòl Urbà), Capítol onzè de de les NNSS de Naut Aran, es preveuen les especificitats zonals del nucli de Naut Aran. Pel que fa a la zona d'ordenació específica (Clau 3e), l'Art. 109 bis.3 estableix que:

3. A cada nucli del municipi de Naut Aran s'estableixen unes sub-claus en funció del planejament derivat del qual prové el sòl urbà de referència...

En concret, nucli a nucli, aquestes sub-claus son:

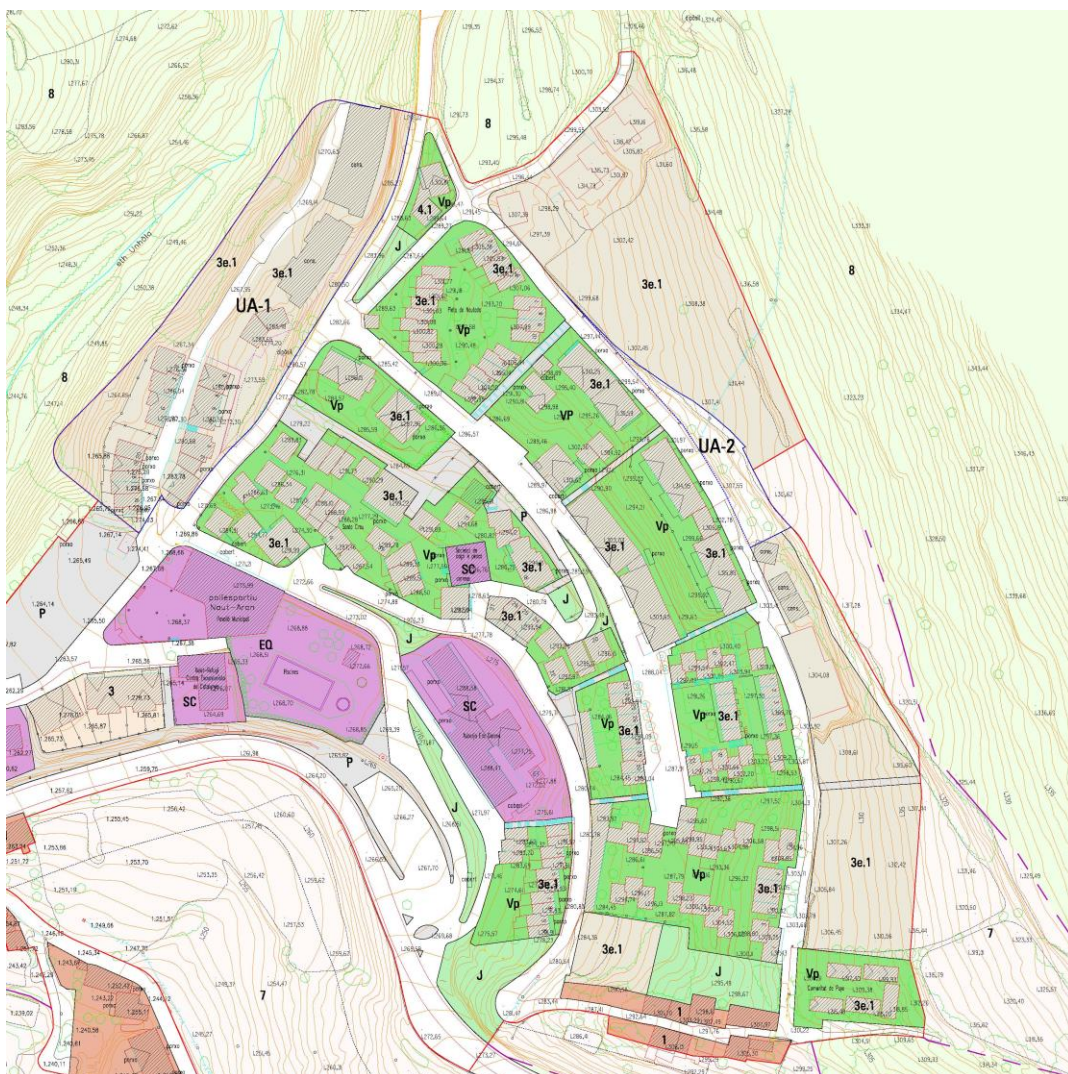
- Nucli Salardú:

3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Reforma Interior La Cuma i la seva modificació.

El Títol sisè (Regulació detallada per nuclis de població), Capítol únic de de les NNSS de Naut Aran, es preveu la regulació detallada per nucli de població. Pel que fa al nucli de Salardú, l'Art. 155 estableix la zona:

Zona d'ordenació específica, clau 3e, amb les sub-claus següents:

Sub-zona 3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres del Pla Especial de Reforma Interior La Cuma i la seva modificació vigent.



Planejament vigent Refós. Any 2005

1.6 JUSTIFICACIÓ DE L'APROFITAMENT

Tal i com es desprèn dels antecedents del planejament vigent, l'aprofitament urbanístic establert pel PERI La Cuma de l'any 1987, es trasllada sense variació a les parcel·les resultants de l'ordenació que fixa el PEU de millora de la vialitat al PERI La Cuma i per tant es correspon amb l'aprofitament actual de les parcel·les, previ l'ajust de superfícies objecte de la present modificació puntual:

Aprofitament del PERI La Cuma

Paràmetres de les parcel·les 1 a 17

Superfície total parcel·les:	39.266,00m²	
Ocupació neta:	11.799,00m²	30%
Edificació neta:	31.412,00m²	0,8 m²/m²
Densitat neta:	276 habitatges	70 hab/Ha

A partir d'aquests paràmetres generals, per al càlcul de la densitat neta del nombre d'habitatges previstos al sector de les parcel·les de la 1 a la 17, s'estableix l'edificabilitat de cada parcel·la així com l'assignació de m² de sostre per a cada unitat d'habitatge.

Edificació neta:	31.412m²
Densitat neta:	276 habitatges
Edificabilitat per habitatge:	31.412m² / 276hab. = 113,81m² habitatge

Aquests paràmetres es concreten a les parcel·les 3 i 4 definides pel PERI La Cuma de la següent forma:

	Parcel·la	Ocupació	Edificació	Habitatges
Parc. 3 PERI	1.650,00m ²	347,00m ²	924,00m ²	8
Parc. 4 PERI	2.085,00m ²	438,00m ²	1.168,00m ²	10

El Pla especial (PEU) de millora de la vialitat al PERI La Cuma, per bé que ajusta les superfícies del conjunt de parcel·les 1,2, 3 i 4 afectades per la nova vialitat, manté els estàndards d'aprofitament provinents del PERI, que es corresponen a la superfície de cada parcel·les originaries, al marge de l'ordenació de les cessions corresponents tant a vialitat com a zona verda, que actualment ja s'han fet efectives.

Aquests paràmetres es concreten a les parcel·les 3 i 4 tal i com es recull al Plànol Únic d'Ordenació del PEU de millora de la vialitat del PERI de La Cuma de la següent forma:

	Parcel·la	Ocupació	Edificació	Habitatges
Parc. 3 PERI	1.609,00m ²	347,00m ²	924,00m ²	8
Parc. 4 PERI	1.975,38m ²	438,00m ²	1.168,00m ²	10

La finalitat de la present modificació puntual, tal i com es descriu a l'apartat d'objectius, és el de traslladar a les parcel·les existents la reducció de superfície establerta per la resolució de la sentència núm. 37/2024 de la secció civil, jutjat de primera instància e instrucció núm. 1 de Vielha Mitjarán, i determinar-ne la variació que això representa sobre els estàndards corresponents a edificabilitat i número d'habitatges de les dues parcel·les que es veuen directament afectades.

És en aquest sentit que al llarg del desenvolupament urbanístic del sector s'ha traslladat de forma jeràrquica la formulació i regulació originària del PERI "La Cuma" a la seva posterior millora de la vialitat mitjançant el corresponent PEU, fins arribar a la ordenació actual recollida pel planejament vigent.

Centrant-nos doncs en les parcel·les que ens afecten, l'evolució urbanística del sector conclou amb el càlcul resultant dels aprofitaments de les dues parcel·les resultants (3 i 4) en base a les següents consideracions:

1. En primer lloc cal entendre el PERI "La Cuma", aprovat en data 23 de juliol de 1987, com a planejament director inicial d'ordenació de l'àmbit, on es descriuen i relacionen de manera concreta el seguit de parcel·les resultants així com els estàndards d'aprofitament generals i en concret els de les parcel·les de la 1 a la 17, en aquell moment lliures d'edificació.

Aprofitament del PERI La Cuma

Paràmetres de les parcel·les 1 a 17 sense edificació actual

Superfície total parcel·les:	39.266,00m ²	
Ocupació neta:	11.799,00m ²	30%
Edificació neta:	31.412,00m ²	0,8 m ² /m ²
Densitat neta:	276 habitatges	70 hab./Ha

Parcel·les, ocupació, edificació i número d'habitatges

A les parcel·les 1 al 17, ambdues incloses, els correspon una ocupació del 30% i una edificabilitat de 0,80m²/m², així com un índex de densitat net per parcel·la de 70 hab./Ha.

	Parcel·la	Ocupació	Edificació	Habitatges
Parc. 3 PERI	1.650,00m ²	347,00m ²	924,00m ²	8
Parc. 4 PERI	2.085,00m ²	438,00m ²	1.168,00m ²	10

2. En segon lloc, es considera el PEU de millora de la vialitat, aprovat en data 12 de setembre de 2001, com a planejament derivat amb aquest clar objectiu pel que fa a la cessió de sistemes urbanístics, que resta justificat tant en la normativa com en el document únic d'ordenació que acompanya la proposta, que es concreta en les cessions precises a dur a terme, tant de zones verdes com de vialitat, a les parcel·les 1, 2, 3 i 4 situades a l'extrem nord est de l'àmbit.

L'objectiu doncs del PEU de millora de la vialitat és establir les cessions de sòl necessàries a cada una d'aquestes parcel·les, mantenint sense variar els aprofitaments urbanístics originaris provinents del PERI.

D'aquesta manera es recull tant a la Memòria justificativa del text refós del PEU com mitjançant la incorporació d'un Plànol Únic d'Ordenació, on s'incorporen els valors d'aprofitament, provinents del PERI originari de cada una de les parcel·les afectades pel que fa a l'ocupació, l'edificació i el nombre d'habitatges, i es clarifiquen entre altres el següents aspectes:

Al punt cinquè de la memòria es concreta que:

C) (El Plànol Únic d'Ordenació) Determina l'àmbit d'implantació de l'edificació d'acord amb la normativa general vigent i sense ultrapassar l'establerta en el Pla especial de Reforma Interior "La Cuma, del qual millora puntualment la vialitat.

Al Plànol únic d'ordenació es recullen els aprofitaments resultants de les parcel·les subjectes a millora de la vialitat:

	<i>Parcel·la</i>	<i>Ocupació</i>	<i>Edificació</i>	<i>Habitatges</i>
<i>Parc. 2</i>	<i>2.180,35m²</i>	<i>457,00m²</i>	<i>1.218,00m²</i>	<i>11</i>
<i>Parc. 3</i>	<i>1.609,00m²</i>	<i>347,00m²</i>	<i>924,00m²</i>	<i>8</i>
<i>Parc. 4</i>	<i>1.975,38m²</i>	<i>438,00m²</i>	<i>1.168,00m²</i>	<i>10</i>

Segons aquestes consideracions cal determinar com a valor principal l'edificabilitat i la densitat d'habitatges neta fixada per la Normativa del PERI "La Cuma" per a les parcel·les de la 1 a la 17 i la conseqüent assignació de m² de sostre per a cada unitat d'habitatge.

Edificació neta: **31.412m²**
Densitat neta: **276 habitatges**
Edificabilitat per habitatge: **31.412m² / 276hab. = 113,81m² habitatge**

Aquest estàndard és el que s'ha de considerar extrapolable a les parcel·les ordenades pel PEU de millora de la vialitat del PERI originari, i per tant aplicable als valors d'aprofitament recollits pel Document unitari del Pla especial, a les parcel·les 3 i 4, resultants de l'ajust de superfície, que recull la present proposta de modificació puntual de les NNSS.

A continuació es recull de forma simplificada els càlculs que determinen els aprofitaments resultants a les parcel·les 3 i 4 un cop ajustats els límits a resultes de la sentència i a partir de les superfícies definitives recollides a l'aixecament topogràfic i el dictamen pericial que consta en la causa.

Parcel·les resultants del PEU de millora de la vialitat a les parcel·les núm. 3 i 4

<i>Parcel·la inicial</i>	<i>Cessions</i>		<i>Aprofitament privat</i>	
	<i>Zona verda</i>	<i>Vial</i>	<i>Planta edificable</i>	<i>Lliure privat</i>
<i>Parc. 3</i>	<i>357,25m²</i>	<i>200,80m²</i>	<i>424,07m²</i>	<i>626,88m²</i>
<i>Parc. 4</i>	<i>86,25m²</i>	<i>243,93m²</i>	<i>879,92m²</i>	<i>765,28m²</i>

Total superfície parcel·la núm. 3 = **1.609,00m²**

Total superfície parcel·la núm. 4 = **1.975,38m²**

Aprofitaments resultants de les parcel·les subjectes a millora de la vialitat:

	<i>Parcel·la</i>	<i>Ocupació</i>	<i>Edificació</i>	<i>Habitatges</i>
<i>Parc. 3</i>	<i>1.609,00m²</i>	<i>347,00m²</i>	<i>924,00m²</i>	<i>8</i>
<i>Parc. 4</i>	<i>1.975,38m²</i>	<i>438,00m²</i>	<i>1.168,00m²</i>	<i>10</i>

1.7 OBJECTIUS

Arran del procediment ordinari 315/2023-LE i de la sentència núm. 37/2024 de la secció civil, jutjat de primera instància e instrucció núm. 1 de Vielha Mitjarán, en que el demandant és Bissiberri 200, SL. Propietari de la parcel·la núm. 4 del PERI “La Cuma” (finca registral 409 Ref. Cadastr. 8608201CH2380N0001XS) i la part demandada Mercedes Vela Alvarez, propietaria de la finca veïna, emplaçada en sòl no urbanitzable i confrontant amb les parcel·les núm. 3 i 4 del PERI, (finca registral 1123 Ref. Cadastr. 25233A010000810000IB, polígon 10, parcel·la 81), es dicta i resol el següent:

1. Que la finca registral 4049 titularitat de la demandant no es coincident amb la parcel·la cadastral núm. 8608201CH2380N0001XS
2. Que els límits de la finca registral 4049 propietat de la demandant i la 1123 titularitat de la demandada son els que fixen l'aixecament topogràfic i el dictamen pericial que consta en la causa.
3. Que s'iniciïn els tràmits de partions i fites de les finques, i s'aprovi les operacions de partions i fites practicades.

L'objectiu de la present modificació és el de regularitzar aquelles parcel·les que actualment recull l'àmbit del PERI de “La Cuma”, que varen ser resultants de la reparcel·lació del sector i inscrites el registre del cadastre, però que d'acord amb la sentència, veuen alterats els seus límits respecte del límit nord-est de l'àmbit del PERI amb el sòl no urbanitzable.

Tot i que la sentència resol respecte de delimitació entre la finca núm. 4 del PERI (finca registral 409, Ref. Cadastr. 8608201CH2380N0001XS) i la de la finca en sòl no urbanitzable (finca registral 1123, Ref. Cadastr. 25233A010000810000IB, polígon 10, parcel·la 81), l'afectació també es fa extensiva a la parcel·la núm. 3 del PERI (finca registral 79, Ref. Cadastr. 8608202CH2380N0001IS)

1.8 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

L'aixecament topogràfic i la descripció del dictamen pericial determinen el límit entre les parcel·les 3 i 4 del PERI de La Cuma i la parcel·la 1123 íntegrament classificada com a sòl no urbanitzable. Això representa una modificació de facto de l'àmbit del PERI.

En aquest sentit es proposa corregir les superfícies i la delimitació gràfica del PERI, per tal d'ajustar-ne el seu àmbit a efectes de modificar la parcel·lació cadastral que consta actualment. Aquesta regulació comporta un ajust de les dimensions de les parcel·les 3 i 4 que consten al PERI La Cuma i al posterior PEU de millora de la vialitat.

És exclusivament en aquestes dues parcel·les on es veu reduïda la seva superfície i en conseqüència el seu aprofitament urbanístic, tal i com es recull al següent quadre:

	Sup.bruta m2	Sup.neta m2	Ocupació 30%	Edificabilitat 0,80m2/m2	Densitat habitatges
Parc. 3 PERI	1.650,00	1.155,00	347,00	924,00	8
Parc. 3 PEU vialitat	1.609,00	1.050,95	347,00	924,00	8
Afecció sentència	-107,38	-107,38		-61,67	
Parc. 3 d'acord amb sentència	1.501,62	943,57	323,84(*)	862,33 (*)	8 (*)
Parc. 4 PERI	2.085,00	1.459,50	438,00	1.168,00	10
Parc. 4 PEU Vialitat	1.975,38	1.645,20	438,00	1.168,00	10
Afecció sentència	-531,46	-531,46		-314,23	-2
Parc. 4 d'acord amb sentència	1.443,92	1.113,74	320,16(*)	853,76(*)	8(*)

(*) A l'apartat 1.6 JUSTIFICACIÓ DE L'APROFITAMENT es justifiquen l'ocupació, l'edificabilitat i la densitat d'habitatges a partir dels paràmetres generals establerts pel PERI, i el seu trasllat a les parcel·les resultants ajustades a la sentència i objecte de la modificació puntual.

La reducció de l'edificabilitat es trasllada a la densitat d'habitatges en base al coeficient regulat pel PERI originari:

Edificació neta:	31.412m2
Densitat neta:	276 habitatges (70 hab/Ha)
Edificabilitat per habitatge:	31.412m2 / 276hab. = 113,81m2 habitatge

A la documentació gràfica de la modificació es recull com a document únic de la modificació puntual, la superposició resultant de la nova delimitació de l'àmbit del PERI al límit nord-est i l'ajust corresponent de les parcel·les núm. 3 i 4 en base a la topografia pericial georeferenciada.

#

#

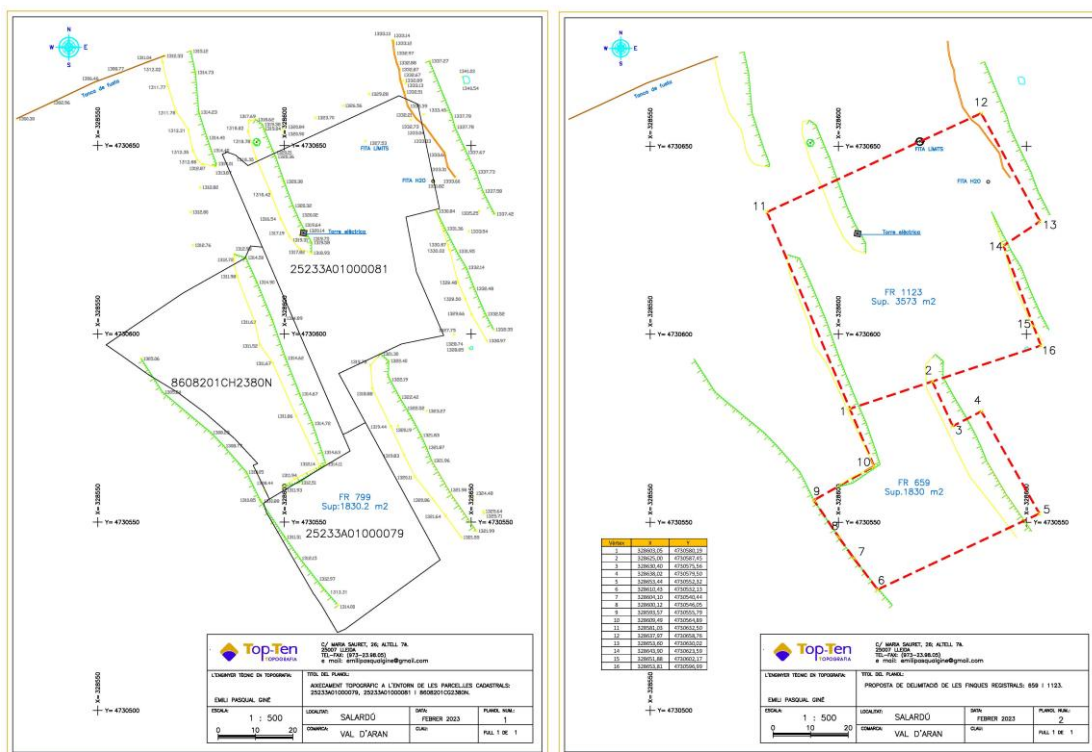
#

1.9 JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

La modificació puntual de les NNSS de planejament del municipi de Naut Aran per a la correcció del PERI La Cuma, té per objecte fer efectiva la sentència núm. 37/2024 de la secció civil, jutjat de primera instància i instrucció núm. 1 de Vielha Mitjarán, en que el demandant és Bissiberri 200, SL. Propietari de la parcel·la núm. 4 del PERI “La Cuma” (finca registral 409 Ref. Cadastr. 8608201CH2380N0001XS) i la part demandada Mercedes Vela Alvarez, propietària de la finca veïna, emplaçada en sòl no urbanitzable i confrontant amb les parcel·les núm. 3 i 4 del PERI, (finca registral 1123 Ref. Cadastr. 25233A010000810000IB, polígon 10, parcel·la 81).

La modificació puntual ha de permetre iniciar els tràmits de partions i fites de les finques afectades a efectes d'aprovar la correcció dels corresponents títols i registres per tal de donar viabilitat a la consolidació definitiva de l'àmbit del PERI de La Cuma que resta per urbanitzar, en resposta a les noves realitats, servint així a l'interès públic.

El document incorpora el grau de detall establerts per l'aixecament topogràfic i el dictamen pericial al qual remet la sentència.



1.9.1 Justificació de la iniciativa, oportunitat i conveniència

La iniciativa i formulació de la present Modificació és pública d'acord a l'article 14 del TRLUC DL 1/2010 i les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer i, d'acord amb els objectius expressats en el present document.

Com ja s'ha exposat anteriorment en la memòria descriptiva, l'interès públic de la modificació té per objecte ajustar el límit de l'àmbit del PERI La Cuma en base a la sentència descrita.

La proposta de la modificació ha de permetre el desenvolupament definitiu de l'àmbit nord-est del PERI de La Cuma mitjançant la urbanització de la vialitat prevista pel Pla especial de millora de la vialitat, amb la consolidació dels sistemes urbanístics i dels solars resultants.

1.9.2 Contingut de la documentació de la Modificació de les NNSS

S'adjunta la documentació gràfica amb la superposició resultant de la nova delimitació de l'àmbit del PERI al límit nord-est i l'ajust corresponent de les parcel·les núm. 3 i 4 afectades en base a les prescripcions fixades en el PERI de La Cuma, qualificades de Zona d'ordenació específica, clau 3e. Sub-zona 3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres del Pla Especial de Reforma Interior La Cuma i la seva modificació vigent, com a document únic.

1.9.3 Tramitació.

L'aprovació inicial i provisional d'aquesta Modificació puntual de les NNSS de planejament del municipi de Naut Aran per a la correcció del PERI La Cuma, correspon a l'Ajuntament de Naut Aran, pel fet que la incidència territorial de la modificació puntual queda limitada al seu terme municipal.

1.10 ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

La proposta de modificació té un abast limitat que no comporta cap variació dels aprofitaments, al transcriure únicament les prescripcions de la sentència als efectes que es corregeixi la delimitació del PERI La Cuma, que es troba plenament consolidat a excepció de les parcel·les objecte de d'ajust.

1.11 JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT DE CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC.

Estem davant d'una modificació puntual que únicament persegueix la correcció del límit nord-est del PERI La Cuma, amb un ajust a la baixa de l'aprofitament urbanístic de les parcel·les 3 i 4 que representa una disminució de sostre i de densitat del nombre d'habitatges previstos.

En aquets sentit no s'escau l'aplicació de l'Art. 100 del TRLUC, pel que fa a un eventual increment de reserves per a sistemes urbanístics. Cal recordar que aquest sector ja ha realitzat les cessions de vials i zones verdes i resta pendent de la urbanització definitiva.

1.12 INFORME AMBIENTAL

L'escassa entitat de la modificació puntual que únicament persegueix la transcripció de la sentència mitjançant la correcció del límit nord-est del PERI La Cuma, fa que no sigui necessari un Informe Ambiental per aquest document, en aplicació del que resulta de la disposició transitòria 12^a del RLUC i la disposició transitòria 6^a de la llei d'urbanisme en no alterar la classificació ni la qualificació urbanística de sòl urbà.

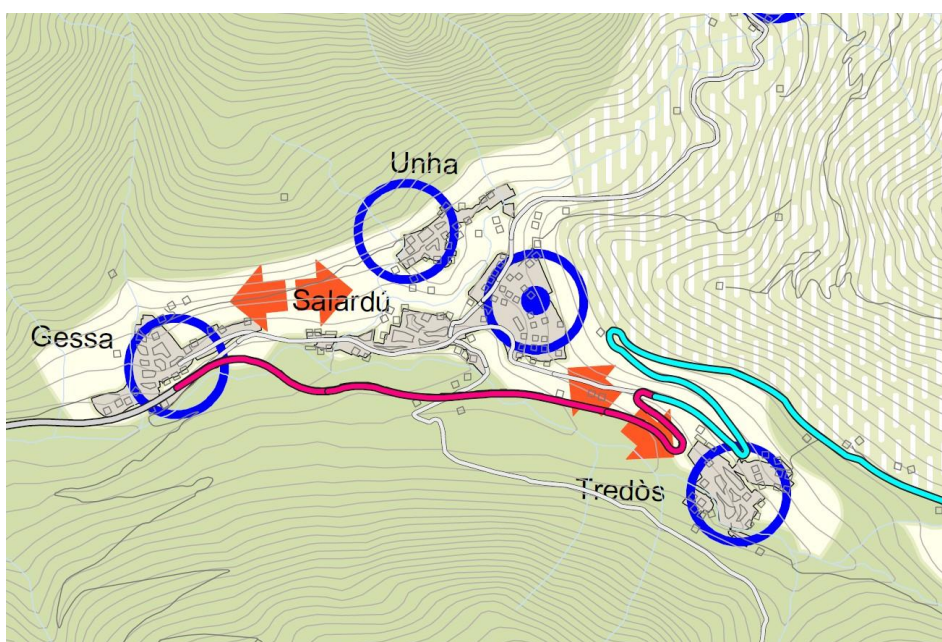
L'abast de la modificació proposada es centra en l'ajust del límits entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable establerts al **Pla especial de reforma interior "La Cuma" a Salardú, Naut Aran**, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida la Comissió d'urbanisme de Lleida, el 23 de juliol de 1987, els quals no s'han vist alterats fins a dia d'avui.

L'ajust del límit objecte de la sentència, representa una reducció dels terrenys actualment classificats com sòl urbà de 789,46 m², que passen a ser qualificats de sòl no urbanitzable, amb un total de 638,84m², repartits entre les parcel·les 3 i 4 del sector, en unes quanties de 107,38m² i 531,4m² respectivament.

En aquest sentit l'ajust, a la baixa, de superfície del sòl urbà, no incorpora cap canvi que afecti ni al model d'utilització del territori derivat del planejament vigent, ni a cap element o valor objecte de protecció, de forma que la present modificació no altera els criteris d'ordenació que puguin repercutir en la consecució dels objectius del principi de desenvolupament urbanístic sostenible.

En el mateix sentit, els canvis puntuals que s'incorporen tampoc no comporten cap variació en les determinacions urbanístiques que puguin alterar la capacitat del sòl en relació amb els riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

Tal i com es recull en la representació dels espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures del Pla territorial de l'Alt Pirineu i l'Aran, els terrenys límit entre el PERI La Cuma i el SNU son classificats de sòl de protecció preventiva, que en tot cas veuen ampliada la seva franja de delimitació.



Pla territorial de l'Alt Pirineu i l'Aran

Per tot això, cal considerar que les modificacions proposades no requereixen Avaluació ambiental estratègica ja que no constitueixen variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del Pla-nejament vigent, ni produeixen diferències en els efectes previstos ni en la seva zona d'influència.

Les modificacions proposades afecten només al sòl urbà, i no estableixen cap nou marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, ni tampoc tenen efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural, ni provoquen cap mena d'impacte negatiu sobrevingut dels valors naturals, el paisatge o els connectors ecològics de la zona.

2. NORMATIVA

La modificació puntual de de les Normes Subsidiàries de planejament de municipi de Naut Aran a Salardú per a la correcció dels límits del PERI "La Cuma", remet al **Pla-nol únic d'ordenació**, en que es referencien gràficament els límits i superfícies resultants de cada una de les parcel·les que veuen alterats els seus límits respecte els definits originàriament pel PERI.

#

Pel que fa a la Normativa del **Pla especial de reforma interior "La Cuma" a Salardú Naut Aran**, es modifiquen als paràmetres urbanístics de les parcel·les 3 i 4 i resten d'aplicació els següents:

Parcel·les, ocupació, edificació i número d'habitatges

Els paràmetres urbanístics de les parcel·les de la 1 a la 17, ambdues incloses son els següents:

Superfície total de les parcel·les:	39.266 m ²
Ocupació neta:	11.799 m ² (30%)
Edificació neta:	31.412 m ² (0,80m ² /m ²)
Densitat neta:	276 habitatges (70 hab/Ha)

	Parcel·la	Ocupació	Edificació	Habitatges
Parc. 3 PERI	1.501,62m ²	323,84m ²	862,33m ²	8
Parc. 4 PERI	1.443,92m ²	320,16m ²	853,76m ²	8

Ordenances d'edificació i ús

Seran d'aplicació en la totalitat del sector que comprèn el PERI La Cuma de Salardú, les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran.

Al Títol tercer (Sòl Urbà), Capítol onzè del **Text Refós de les NNSS de Naut Aran**, es preveuen les especificitats zonals del nucli de Naut Aran. Pel que fa a la zona d'ordenació específica (Clau 3e), l'Art. 109 bis.3 estableix que:

3. A cada nucli del municipi de Naut Aran s'estableixen unes sub-claus en funció del planejament derivat del qual prové el sòl urbà de referència. En concret, nucli a nucli, aquestes sub-claus son:

- *Nucli Salardú:*

3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Reforma Interior La Cuma i la seva modificació.

El Títol sisè (Regulació detallada per nuclis de població), Capítol únic de de les NNSS de Naut Aran, es preveu la regulació detallada per nucli de població. Pel que fa al nucli de Salardú, l'Art. 155 estableix la zona:

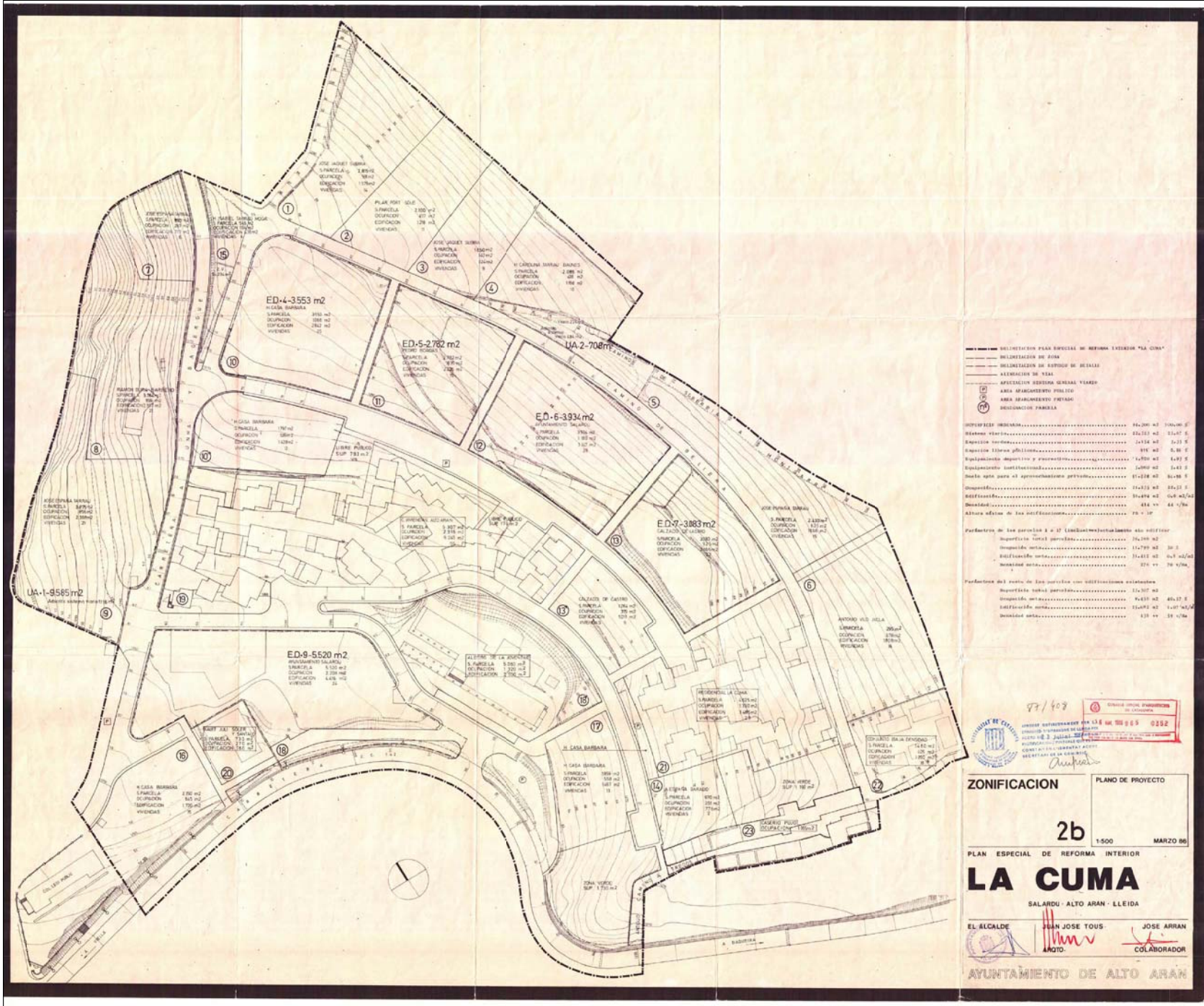
Zona d'ordenació específica, clau 3e, amb les sub-claus següents:

Sub-zona 3e.11 d'ordenació específica segons paràmetres del Pla Especial de Reforma Interior La Cuma i la seva modificació vigent.

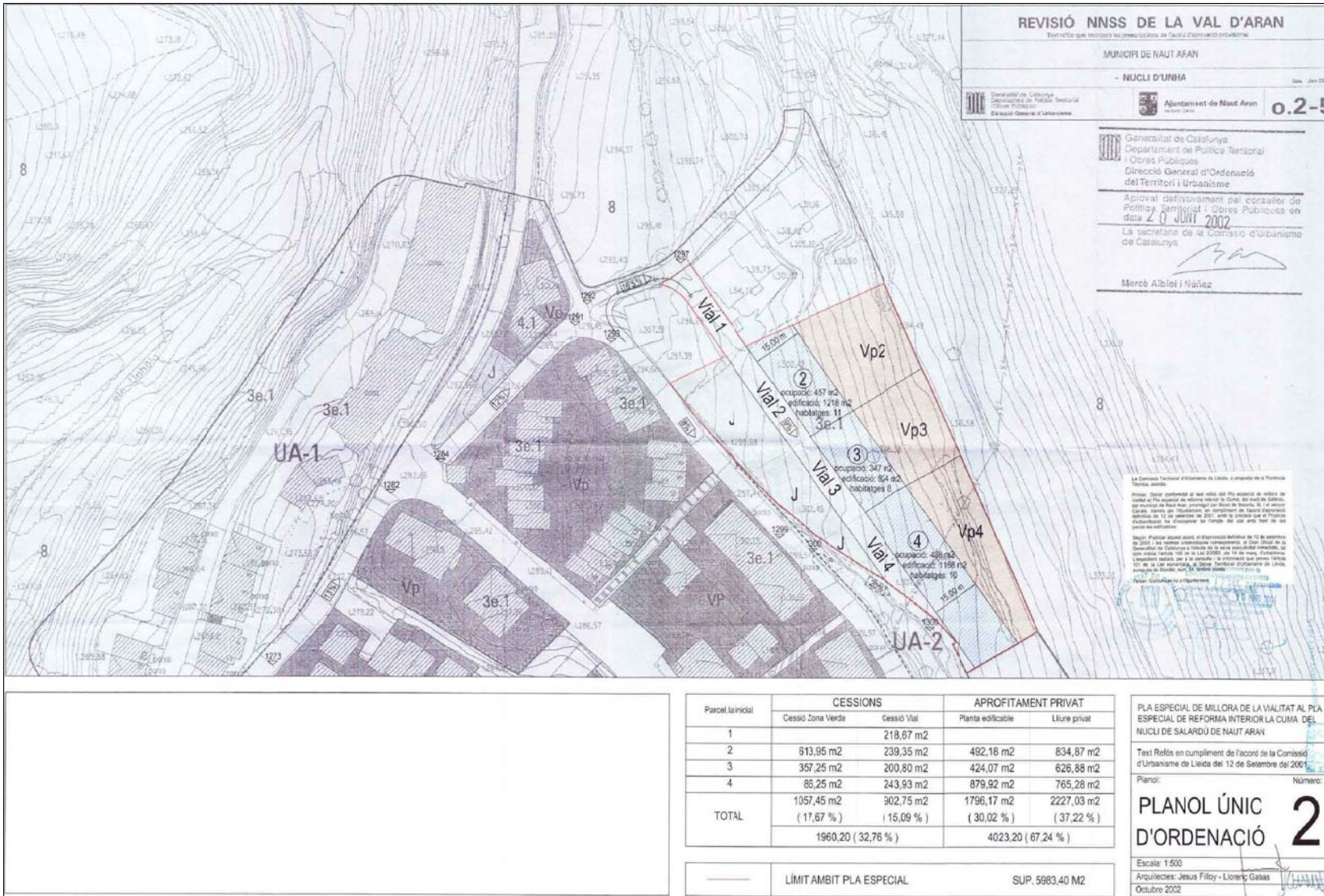
#

#

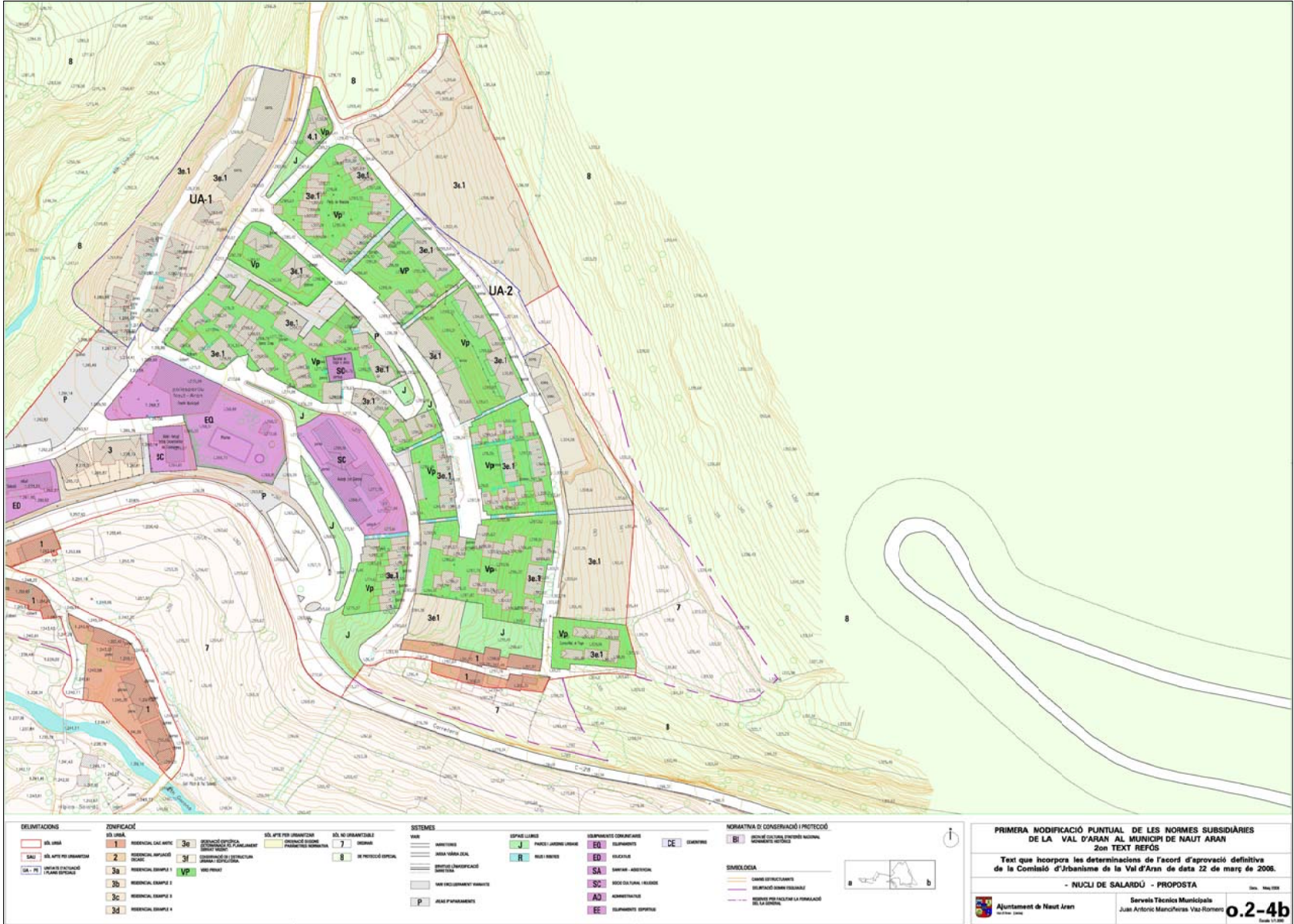
3. PLÀNOL UNITARI



PERI LA CUMA
Aprovat definitivament 23 de juliol de 1897



PLA ESPECIAL DE MILLORA DE LA VIALITAT
AL PERI DE LA CUMA
Aprovat definitivament 12 de setembre de 2001



NNSS DE NAUT ARAN
Aprovat definitivament el 20 de juny de 2002

PERI LA CUMA

Aprofitament PERI La Cuma
Paràmetres de les parcel·les 1 a 17 sense edificació actual

Superfície total parcel·les:	39.266,00m2	
Ocupació neta:	11.799,00m2	30%
Edificació neta:	31.412,00m2	0,80 m2/m2
Densitat neta:	276 habitatges	70 hab/Ha

Parcel·les, ocupació, edificació i número d'habitatges
A les parcel·les 1 a 17, ambdues incloses, els correspon una ocupació del 30% i una edificabilitat de 0,80 m2/m2, així com un índex de densitat neta per parcel·la de 70 hab/Ha.

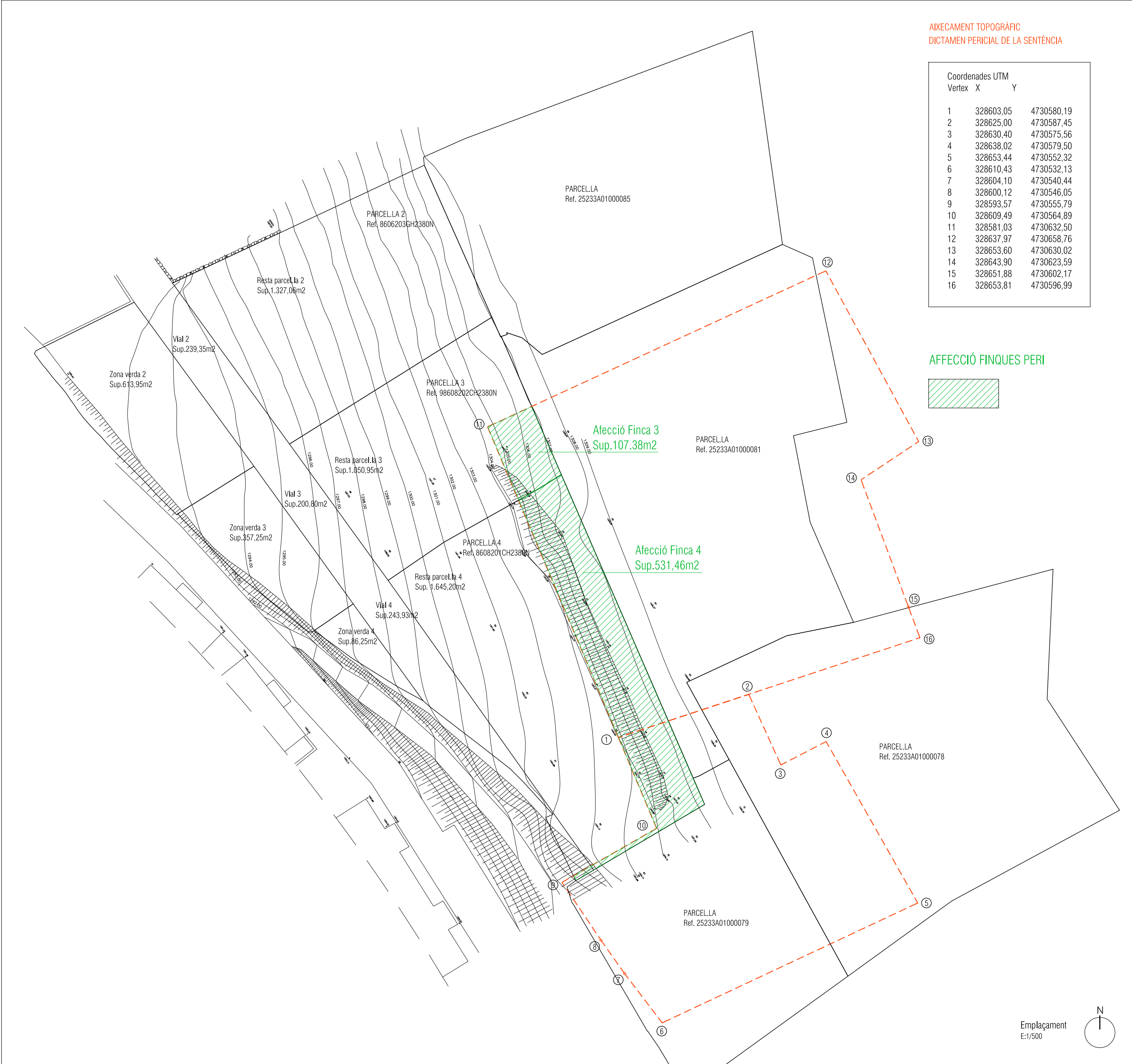
Parc. 3 PERI	Parcel·la	Ocupació	Edificació	Habitatges
Parce. 4 PERI	1.650,00m2	347,00m2	924,00m2	8
	2.085,00m2	438,00m2	1.168,00m2	10

PEU MILLORA VIALITAT

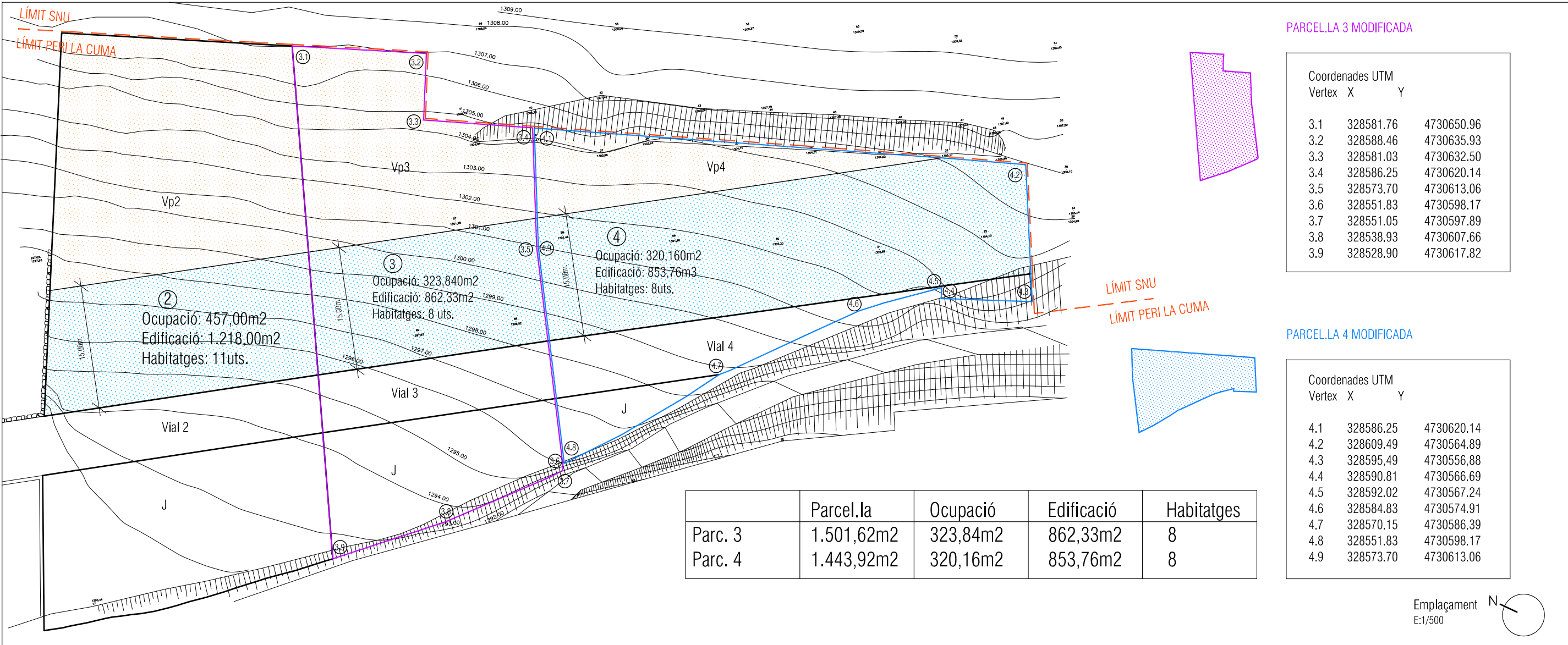
Parcel·la	Cessions		Aprofitament		Total
	Zona verda	Vialitat	Edificable	Ús privatiu	
1		218,67			218,67
2	613,95	239,35	492,18	834,87	2.180,35
3	357,25	200,80	424,07	626,88	1.609,00
4	86,25	243,93	879,92	765,28	1.975,38

NNSS NAUT ARAN

Regulació detallada per núclis de població
Art. 155.
Zona d'ordenació específica, clau 3a, amb les sub-claus següents:
Sub-zona 3e1 d'ordenació específica segons paràmetres del Pla Especial de Reforma Interior La Cuma i la seva modificació vigent.



SUPERPOSICIÓ I DELIMITACIÓ DE FINQUES
AL LÍMIT DEL SNU DEL PERI LA CUMA E:1/500



MODIFICACIÓ DE LÍMITS I APROFITAMENTS
DE LES PARCEL·LES 3 I 4 DEL PERI LA CUMA E:1/500

1

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE LES NN SS
DE NAUT ARAN
CORRECCIÓ DE LÍMITS
DEL PERI LA CUMA

Document per a
l'aprovació inicial

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN
C/Balmes 2 CP25598

Agost 2026

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

4. ANNEXOS

4.1 SENTÈNCIA JUDICIAL

4.2 DICTÀMEN PERICIAL

4.1 SENTÈNCIA JUDICIAL



Sección Civil. Juzgado de 1ª Instància e Instrucció nº 1 de Vielha e Mijarán (UPSD)

Plaza Mossèn Joan Casseny, 4 - Vielha E Mijaran - C.P.: 25530

TEL.: 973915910
FAX: 973915918
EMAIL: mixt1.vielha@xij.gencat.cat

N.I.G.: 2500942120238191808

Procedimiento ordinario 315/2023 -LE

-

Materia: Juicio ordinario (resto de casos)

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:
Para ingresos en caja. Concepto: 2219000004031523
Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.
Beneficiario: Sección Civil. Juzgado de 1ª Instància e Instrucció nº 1 de Vielha e Mijarán (UPSD)
Concepto: 2219000004031523

Parte demandante/ejecutante: BISSIBERRI 2000, S.L.
Procurador/a: Jaime Gomez Fernandez
Abogado/a:

Parte demandada/ejecutada: Mercedes Vela Alvarez
Procurador/a: Mª Jose Fernandez-Vallmayor Carrasco
Abogado/a:

SENTENCIA Nº 37/2024

Juez: Emilio Manso Blanco

Vielha E Mijaran, 22 de marzo de 2024

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - La representación procesal de BISSIBERRI 2000 S.L., presentó escrito deduciendo demanda de juicio ordinario contra Dña. MERCEDES VELA ALVAREZ, que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que se estimaron de aplicación, se suplicaba al Juzgado dictara Sentencia declarando la propiedad a favor de la actora sobre la finca con descripción catastral:

URBANA. - SOLAR sito en Salardú, en el camino de Sobervia número uno, de extensión dos mil setenta y cinco metros cuadrados. LINDA: por el frente, vía pública; por la derecha entrando, Sixto Mayayo Hecho; por la izquierda, José Jaquet Subirá; y por el Fondo, con María Ricart Pujol, que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Vielha al tomo 577, libro 50, folio 195, finca 4049 de Salardú y que tiene como referencia catastral: 8608201CH2380N0001XS, así como también la Acción de deslinde y amojonamiento con respecto a la finca de la demandada.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:
3OMPEHU05RU508W49L11ZAFPCR2DOPM

Data i hora
28/03/2024
10:34

Signat per Manso Blanco, Emilio;





SEGUNDO. - Mediante Decreto fue admitida a trámite la demanda, acordándose dar traslado al demandado, emplazándole para que en el plazo de veinte días compareciera en legal forma y contestara a la misma.

Dentro del plazo conferido, se presentó por la representación procesal de la demandada escrito de contestación a la demanda en el que, tras efectuar las pertinentes alegaciones de hecho y de derecho, se oponía a las pretensiones de la actora.

Por Diligencia de Ordenación se convocó a las partes a la Audiencia Previa al juicio ordinario del art. 414 de la Ley de Enjuiciamiento.

TERCERO.- La audiencia tuvo lugar el día señalado, asistiendo las partes debidamente asistidas y representadas. Abierto el acto, se intentó el acuerdo o transacción entre las partes, sin que se llegase a ello. Las partes se ratificaron en sus respectivos escritos de demanda y contestación. Propuesta y admitida la prueba en su totalidad, se señaló fecha para la celebración del juicio, dándose por terminada la Audiencia Previa.

CUARTO.- En el día señalado se celebró el acto del juicio, con asistencia de las partes debidamente asistidas y representadas. Abierto el acto, se procedió a la práctica de la prueba, con el resultado que refleja el soporte audiovisual. Practicada la prueba, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos y resumen de pruebas, quedando las actuaciones pendientes de dictar Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Carga de la prueba

Conforme al artículo 217.2 de la LEC, que regula los principios generales sobre carga de la prueba, *"corresponde al actor y al demandado reconviniente la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvenición"*, añadiendo el párrafo 3º que *"incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que, conforme a las normas jurídicas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a los que se refiere el apartado anterior"*. Es por tanto al demandante a quien corresponde la carga de probar la existencia y la cuantía de la obligación cuyo cumplimiento reclama, soportando, en su caso, las consecuencias desfavorables de la falta de acreditación de tales extremos.

SEGUNDO.- Acción declarativa de dominio

El art. 348 del Código Civil tutela el derecho de propiedad a través de dos acciones distintas aunque fuertemente ligadas, la acción reivindicatoria y la



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 3OMPEHU05RU508W49L11ZAFPCR2DOPM	
Data i hora 28/03/2024 10:34		Signat per Manso Blanco, Emilio;	





acción declarativa de dominio, si bien ésta última no se mencione expresamente. Siendo la acción reivindicatoria la que protege al propietario frente a una privación o detentación posesoria de la cosa por otra persona distinta a su titular, encaminada principalmente a recuperar la posesión en favor de éste. Por el contrario, la acción declarativa tiene por objeto obtener la declaración de que el demandante es el propietario de la cosa, acallando a quien se lo discute, pero sin requerirse que el demandado sea el poseedor de la cosa. Para que prospere la acción reivindicatoria, según reiterada jurisprudencia, se exige que el demandante pruebe el dominio de la finca que reclama, la identificación de la misma, y su detentación o posesión por el demandado. Siendo los mismos los requisitos de la acción declarativa de dominio, si bien no interesa, como se ha dicho, que el demandado esté poseyendo de hecho la finca que se reclama.

En esta línea, entre muchas otras, sostiene la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 19, de 13 de febrero de 2013, que *“la acción reivindicatoria ejercitada, que tiene su enunciado en el artículo 348 del Código Civil, ha sido estudiada con profusión y detalle por el Tribunal Supremo, quien ha establecido como requisitos fundamentales de la misma los siguientes: título legítimo de dominio en el reclamante, a quien corresponde probarlo; identificación de la cosa reclamada que ha de acreditarse con la debida precisión, y por último, la posesión injusta de quien posea la cosa, y a quien en definitiva, se le reclama”*.

Por su parte, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 17, de 28 de diciembre de 2012, citando a una Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2009, afirma que la acción declarativa de dominio *“tiene como finalidad la declaración de que el demandante es el propietario de la cosa frente a quien le discute este derecho o se lo atribuye (SSTs 14 marzo 1989, 10 julio 1992, 19 febrero 1998 y 2 julio 2009) y según la jurisprudencia de esta Sala, se exigen para ella los mismos requisitos que la acción reivindicatoria, es decir, según la sentencia de 14 marzo 1989, la presentación de un título que acredite la adquisición de la propiedad de la cosa y la perfecta identificación de la misma, aunque no es necesario que el demandado esté poseyéndola (asimismo, SSTs de 23 marzo 2001)”*.

Por su parte, El código Civil catalán establece: “1. La propietat adquirida legalment atorga als titulars del dret a usa de forma plena els béns que en constitueixen l'objecte i a gaudir-ne i disposar-ne. “2. Els propietaris conserven les facultats residuals que no s’han atribuït a tercers persones per llei o per títol

TERCERO.- Identificación de la finca

La identificación de la finca viene referida a su perfecta identificación, según la jurisprudencia, de manera que no se susciten dudas racionales sobre cuál sea, y es un requisito esencial, debiendo fijarse con precisión la situación, cabida y linderos de la finca, y demostrando además que el predio topográficamente es el mismo al que se refieren los documentos y medios de prueba.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 3OMPEHU05RU508W49L11ZAFPCR2DOPM	
Data i hora 28/03/2024 10:34	Signat per Manso Blanco, Emilio;		





En el presente caso, existen serias dudas de hecho sobre la delimitación, cabida y linderos entre las dos fincas en conflicto; la finca de la parte actora, que es la finca registral nº 4049 ya descrita y la finca de la demandada, que resulta ser la finca nº 1123 con referencia catastral 25233A010000810000IB y descripción registral *RUSTICA. Tierra llamada Soberbia o Sobervia, término de Salardú, Naut Aran, de extensión treinta y cinco aéreas. LINDA al Norte con Manuel Mola Espi; Este con Dimas Sastrada; Sur con Maria Cónsul y Sisto Mayayo y Oeste con Carolina Tarrau.*

Para la resolución de esta cuestión es primordial atender, fundamentalmente, a dos elementos de prueba: los dictámenes periciales aportados por cada una de las partes, pues gracias a ellos se podrá determinar los linderos y la cabida de cada una de las fincas; y la documental aportada, puesto que también ayudará a determinar si existe una descoordinación entre la superficie de las fincas tal y como aparece en el catastro y su verdadera cabida, pues la superficie registral difiere de la primera.

Las testificales solicitadas por la actora para sostener sus pretensiones no son claras en cuanto a los elementos a clarificar, pues pese a ser propietarios de fincas en la zona, tanto el señor David Viñeta como Jesús Ordoñez niegan la existencia de un talud entre ambas fincas, hecho que es indubitado, pues aparece reflejado en ambos informes periciales, así como en la documental aportada por las partes, no reconociendo ninguno de los dos la existencia de ningún mojón. Esta última afirmación puede deberse a que la existencia de los mojones o hitos entre ambas fincas esté oculta por la abundante vegetación o incluso derruidos por el paso del tiempo, debiéndose dar por cierta la existencia de mojones o hitos.

Esta última afirmación se basa en el documento notarial aportado por la parte demandada (Documento 8 de la contestación) en el que se deja constancia de la existencia de dichos hitos y mojones ante notario, realizándose en colaboración con el Sr. Jaime España, antiguo copropietario de esa finca y conocedor de sus circunstancias físicas.

En refuerzo de estos argumentos, ha de compararse el informe pericial aportado por la parte actora, realizado por el perito Damián Huerta Guijarro con el levantamiento topográfico realizado por el perito de la parte demandada Emili Pasqual.

Debe reputarse como mucho más preciso el levantamiento topográfico realizado por el perito de la demandada, puesto que el informe pericial de la actora se basa en datos catastrales (a todas luces inexacto, como luego desarrollaré), afirmando en el acto de la vista, de manera dubitativa, que la única manera de determinar la linde es el catastro. A ello se le suma que no comprobó que el catastro coincidiese o estuviese coordinado con la superficie registral.

Es un hecho que la superficie catastral no suele coincidir con la superficie real, teniendo en cuenta que en nuestro país muchas de las referencias catastrales se tomaron utilizando métodos de medición rudimentarios, hoy totalmente superados. A ello ha de sumársele que la superficie catastral no ha de tenerse como iure et de iure, pues es un dato aproximado contra el que cabe prueba en contrario, siendo evidente que en este supuesto hay una descoordinación entre los datos catastrales y registrales de la finca 1123. El documento número 3 de la contestación



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:
30MPEHU05RU508W49L1ZAFPCR2DOPM

Data i hora
28/03/2024
10:34

Signat per Manso Blanco, Emilio;





a la demanda deja constancia de esta discrepancia, otorgando registralmente 752 m2 más a dicha finca.

El trabajo topográfico realizado por el perito de la demandada se ajusta mucho más a la realidad, puesto que no se basa en los datos catastrales, llegándose a la conclusión de que la separación entre las fincas 1123 y 4049 es un accidente natural, el talud, que concuerda además por lo manifestado ante notario por el anterior copropietario de la finca 4049, el Sr. España.

En el acto de la vista quedó acreditado que la porción de terreno sobre la que había discrepancias se encontraba en desnivel, siendo la propietaria del predio superior la hoy aquí demandada. Siguiendo esta argumentación, sería de aplicación lo dispuesto en el artículo 546.8 del Código Civil de Catalunya, que establece:

Artículo 546-8. Márgenes entre fincas en cotas diferentes.

1. Se presume que los márgenes, ribazos y paredes de sustentación entre fincas vecinas cuyos suelos se hallan en cotas diferentes son propiedad de los titulares de la finca superior.

2. Los propietarios de los márgenes o paredes a que se refiere el apartado 1 deben mantenerlos en buen estado y los propietarios de la finca inferior deben permitirles el acceso a dicho efecto

Por todo lo anterior, procede desestimarse las pretensiones ejercitadas por la parte actora, puesto que no ha quedado acreditado que la finca registral 4049 sea coincidente con la parcela catastral 8608201CH2380N0001XS, así como tampoco que los límites entre la finca 4049 y la finca 1123 sean los señalados en la demanda, sino que al contrario, serían los establecidos en el alzamiento topográfico y en el dictamen presentado por la demandada.

QUINTO.- Costas

De conformidad con lo señalado en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que permite la no imposición de costas a ninguna de las partes cuando el caso presente serias dudas de hecho o de derecho, y dado que las mismas concurrían en el presente, no se hace expresa imposición de costas.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que desestimando íntegramente como desestimo la demanda formulada por la representación procesal de BISIBERRI 2000 contra Doña MERCEDES VELA ALVAREZ, debo declarar y declaro:

1º) Que la finca registral 4049 titularidad de la demandante no es coincidente con la parcela catastral 8608201CH2380N0001XS.

2º) Que los límites entre la finca registral 4049 propiedad de la demandante y la 1123 titularidad de la demandada son los que se fijan en el alzamiento topográfico y en el dictamen pericial que consta en la causa.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:
30MPEHU05RU508W49L11ZAFPCR2DOPM

Data i hora
28/03/2024
10:34

Signat per Manso Blanco, Emilio;





3º) Que se inicie los trámites del deslinde y amojonamiento de las fincas, y se apruebe las operaciones de deslinde y amojonamiento practicadas.

No se hace expresa imposición de costas a ninguna de las partes.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación que se interpondrá por escrito ante este Juzgado en el plazo de veinte días, y se resolverá ante la Ilma. Audiencia Provincial de Lleida

Así por ésta mi Sentencia lo pronuncio, mando y firmo, Don Emilio Manso Blanco, Juez de Vielha.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 3OMPEHU05RU508W49L11ZAFPCR2DOPM	
Data i hora 28/03/2024 10:34		Signat per Manso Blanco, Emilio;	





Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:
3OMPEHU05RU508W49L11ZAFPCR2DOPM

Data i hora
28/03/2024
10:34

Signat per Manso Blanco, Emilio;



4.2 DICTÀMEN PERICIAL

**DICTAMEN PERICIAL PER A L'ESTUDI DE LA
PARTIÓ ENTRE LES FINQUES REGISTRALS
659, 1123 RESPECTE LA FINCA REGISTRAL 4049,
SITUADES AL T. M. DE SALARDÚ - NAUT ARAN
(LLEIDA)**



Peticionària: MERCEDES VELA ALVAREZ

Perit per designació de part:

EMILI PASQUAL GINÉ – col·legiat 2753
Enginyer Tècnic en Topografia- Perit Judicial - Perit Taxador

Perit de part des de 1993 i Perit Judicial des de 1997
Membre de l'Associació Espanyola de Geomàtica

Novembre 2023

INDEX

1.- PROMESA DE VERACITAT

2.- PETICIONARI

3.- OBJECTE DEL PRESENT DICTAMEN

4.- INFORMO

5.- CONCLUSIONS

6.- DOCUMENTACIÓ ANNEXA

6.1.- Escriptura de Manifestació i Acceptació d'Herència.

6.2.- Nota Simple FR 4049 de Salardú.

6.3.- Certificat Descriptiu i Gràfic Cadastral de la parcel·la núm. 25233A010000790000IY.

6.4.- Certificat Descriptiu i Gràfic Cadastral de la parcel·la núm. 25233A010000810000IB.

6.5.- Certificat Descriptiu i Gràfic Cadastral de la parcel·la núm. 8608201CH2380N0001XS.

6.6.- Consultes Cadastrals de la parcel·la núm. 8608201CH2380N0001XS.

6.7.- Fotografia Aèria parcial del municipi de Salardú de l'any 1954.

6.8.- Fitxes Cadastrals de l'any 1954.

6.9.- Plànol núm. 1. Aixecament Topogràfic de la zona litigiosa.

6.10.- Plànol núm. 2. Delimitació de propietats.

6.11.- Acta de Presencia y Protocolización de Fotografías y Documentos.

7.- CERTIFICAT DE COL·LEGIACIÓ

1.- PROMESA DE VERACITAT

En Emili Pasqual Giné, Enginyer Tècnic en Topografia del Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics en Topografia de Catalunya, col·legiat núm. 2753.

En exercici i domicili professional a Lleida, Carrer Maria Sauret núm. 26 i amb DNI. 40.896.856G.

D'acord amb l'article 335.2 de la Llei 1/2000, de Enjudiciament civil, aquest perit promet dir la veritat, que ha actuat i, en el seu cas, que actuarà amb la màxima objectivitat possible, que pren en consideració tan el que pugui afavorir com el que sigui susceptible de causar perjudici a qualsevol de les parts, i que coneix les sancions penals en què pot incórrer si incompleix el seu deure com a perit.

Tanmateix manifesta, conforme a l'art. 343 de la Llei d'Enjudiciament Civil:

- 1) No ser cònjuge o parent per consanguinitat o afinitat, dins del quart grau civil d'una de les parts o dels seus advocats o procuradors.
- 2) No tenir interès directe o indirecte a l'assumpte o un altre similar.
- 3) No estar o haver estat en situació de dependència o de comunitat o contraposició d'interessos amb cap de les parts o amb els seus advocats o procuradors
- 4) No tenir amistat íntima o enemistat amb qualsevol de les parts o els seus procuradors o advocats.
- 5) No creure que existeixi cap altra circumstància que el faci desmerèixer en el concepte professional.

2.- PETICIONARI

Sol·licita el present Dictamen la Sra. Mercedes Vela Alvarez, amb DNI. 40.603.130B, domiciliada al carrer Salmeron 12 5è 2a de Lleida; actuant com a propietària de les finques registrals 659 i 1123 de Salardú - Naut

Aran, tal i com es pot observar en l'Escriptura de Manifestació i Acceptació d'Herència *(veure document adjunt núm. 1)*.

3.- OBJECTE DEL PRESENT DICTAMEN

El present Dictamen té com a objectiu identificar i georeferenciar la delimitació de les finques registrals 659 i 1123 de Salardú, propietat de la Sra. Vela en la seva partió respecte la finca registral 4049 de Salardú, propietat de la mercantil Bissiberri 2000, SA, *(veure document adjunt núm. 2)*.

4.- INFORMO

4.1 - Anàlisi Documentació Registral

La Sra. Mercedes Vela Alvarez és propietària de la finca registral 659 de Salardú, i la seva descripció és:

RÚSTICA.- Pieza de tierra llamada SOBERBIA o SOBERVIA, término de Salardú - Naut Aran; de cabida diecinueve áreas, cuarenta y cuatro centiáreas. Lindante: Oriente, Maria Consul Badía, antes Juan Vidal; Mediodía, Antonia Vidal Vilo, antes vía pública; Poniente, límite de suelo de naturaleza urbana, antes con Francisco Barba; y Norte, límite de suelo de naturaleza urbana y herederos de Francisco Amella Riverola, antes José Barrera.

Constituye la parcela 79 del polígono 10.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Vielha, al tomo 210, libro 9, folio 88.

TITULO.- Les pertenecía por compra a Don Sixto Mayayo Hecho, según escritura autorizada por el Notario de Vielha Don Fernando Hospital Rusiñol, el día 4 de febrero de 1973, en la cual ya se indicó que el comprador estaba casado con Doña Mercedes Vela Alvarez, y si bien sólo se indicó que se vendía a Don Francisco Amella Riverola, no la adquirió con carácter privativo, sino consorcial, pues estaba sujeto al régimen económico matrimonial consorcial aragonés, solicitando la rectificación en los libros - registro.

Podem observar que la cabuda registral de la finca registral 659 de Salardú és de **1944 m²**. I que l'any que es formalitzar la compra fou **l'any 1973**. Aquesta finca no es troba coordinada entre registre i cadastre ja que estan registrades amb anterioritat a la Llei Hipotecària 13/2015.

La Sra. Vela també es propietària de la finca registral núm. 1123 de Salardú, sent la seva descripció:

RÚSTICA.- Pieza de tierra, sito en el término de Salardú - Naut Aran, llamada SOBERBIA o SOBERVIA, de extensión treinta y cinco áreas. Linda: Norte, Antonia Mola Esplan y Consuelo Alvarez Ricart, antes Manuel Mola Espi; Este, José Manuel Vilanova Abadía y Francisco Sastrada, antes Dimas Saltrada; Sur, María Consul Abadía y herederos de Francisco Amella Riverola, antes Sixto Mayayo; y Oeste, límite de suelo de naturaleza urbana, antes Carolina Tarrau.

Constituye la parcela 81 del polígono 10.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Vielha, al Tomo 264, libro 13, folio 117.

TÍTULO. Le pertenecía a la sociedad conyugal, por compra a Doña María Ricart Pujol, según escritura autorizada por el Notario de Vielha, Don Fernando Hospital Rusiñol, el día 13 de Febrero de 1973.

Podem observar que la cabuda registral de la finca registral 1123 de Salardú és de **3500 m²**. I que l'any que es formalitzar la compra fou **l'any 1973**.

Quant a la finca registral 4049 de Salardú, propietat de la mercantil BISSIBERRI 2000, SA, la seva descripció registral ens diu:

URBANA. SOLAR sito en Salardú, en el camino de Sobervia número uno, de extensión dos mil setenta y cinco metros cuadrados. Linda: por el frente, vía pública; por la derecha entrando, Sixto Mayayo Hecho; por la Izquierda, José Jaquet Subira; y por el fondo con María Ricart Pujol.

Referencia catastral: 8608201CH2380N0001XS.

La constancia registral de la referencia catastral, no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación

de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN a los efectos de la reforma introducida por ley 12/2015 en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria:

NO COORDINADO CON CATASTRO.

Inscrita al Registro de la Propiedad de Vielha al tomo 577, libro 50 i folio 195 en segunda inscripción.

Podem observar que la cabuda registral de la finca 4049 de Salardú és de **2075 m2**. I que la finca fou inscrita per segona vegada en data 8/04/2002.

També voldria fer especial esment, als seriosos dubtes fundats que manifesta el Sr. Registrador en quan a l'equivalència de la finca registral 4049 amb la cadastral assignada i també dubta de la seva georeferenciació.

4.2 - Anàlisi Documentació Cadastral

Quant a les parcel·les propietat de la Sra. Mercedes Vela, les seves referències cadastrals són:

- 25233A010000790000IY, *(veure document adjunt núm. 3)*, la qual disposa d'una cabuda de **1355 m2**. Amb aquesta parcel·la cadastral se li assigna la finca registral núm. **659**.

- 25233A010000810000IB, *(veure document adjunt núm. 4)*, la qual disposa d'una cabuda de **2746 m2**. Amb aquesta parcel·la cadastral se li assigna la finca registral núm. **1123**.

Quant a la parcel·la cadastral propietat de BISSIBERRI 2000, SA, la seva referència cadastral és:

- 8608201CH2380N0001XS, *(veure document adjunt núm. 5)*, la qual disposa d'una cabuda de **2016 m2**. Amb aquesta parcel·la cadastral se li assigna la finca registral núm. **4049**.

Esmentar que la cabuda cadastral d'aquesta parcel·la cadastral núm. 8608201CH2380N0001XS, ha sofert diferents alteracions en els darrers anys. Actualment (novembre de 2023) aquesta parcel·la disposa d'una cabuda de **1679 m2**. En el transcurs d'aquest Dictamen vaig localitzar una

altra consulta cadastral d'aquesta parcel·la datada al mes d'octubre de 2021 i la seva cabuda era de **1988 m2**. I també adjunto una altra consulta cadastral del mes d'agost de 2022 on la cabuda d'aquesta parcel·la és de **2016 m2**, *(veure document adjunt núm. 6)*.

Per tant, en els dos darrers anys, la parcel·la cadastral de referència núm. 8608201CH2380N0001XS ha estat alterada cadastralment almenys dues vegades, veure *quadre adjunt núm. 1*.

Propietat	Ref. Cadastral	Any	m2	desfàs
BISSIBERRI 2000, SA	8608201CH2380N	Octubre 2021	1988	-28
		Maig 2022	2016	0
		Novemb 2023	1679	-337

Quadre núm.1.

Podem observar que les cabudes i, per tant, ELS LÍMITS CADASTRALS, es poden modificar amb certa facilitat, sense comunicar-ho a tots els veïns confrontants, ja que en cap cas la Sra. Vela ha estat notificada en cap d'aquesta alteracions cadastrals.

Sabedor de la possible discussió d'atermenament de les finques de la Sra. Vela respecte els seus veïns, al mes de març de 2022 vaig consultar l'Arxiu Històric de Lleida per aconseguir quina era la delimitació de la finques l'any 1954, adjunto Fotografia Aèria parcial de la zona litigiosa de Salardú, *(veure document adjunt núm. 7)*.

La parcel·la cadastral de referència núm. 25233A010000790000IY és correspon amb la parcel·la 79, la qual segons fitxa cadastral disposa d'una cabuda de **1341 m2**. El Certificat cadastral de mes del maig de 2022 manifesta 1355 m2, per tant apreciem una discrepància per **dèficit de 14 m2**.

La parcel·la cadastral de referència núm. 25233A010000810000IB és correspon amb la parcel·la 81, la qual segons fitxa cadastral disposa d'una cabuda de **3070 m2**. El Certificat cadastral del mes de maig de 2022 manifesta 2746 m2, per tant apreciem una discrepància **per dèficit de 324 m2**.

La parcel·la cadastral de referència núm. 8608201CH2380N0001XS és correspon amb la parcel·la 80, la qual segons fitxa cadastral disposa d'una cabuda de **1613 m²**. El Certificat cadastral de del maig de 2022 manifesta 2016 m², en aquest cas la finca propietat de BISSIBERRI 2000, SA, Apreciem una discrepància **per EXCÈS de 403 m²**.

Al comparar les cabudes de la documentació cadastral de l'any 1954, respecte les cadastrals més recents, observem que en les dues finques de la Sra. Vela han desaparegut $(324 + 14) = \mathbf{338\ m^2}$: mentre que en la parcel·la propietat de BISSIBERRI 2000, SA s'ha incrementat amb **403 m²**.

Aquest fitxes cadastrals es poden en el consultar en el (*document adjunt núm. 8*).

Tot aquest ball de números de les cabudes cadastrals d'aquestes tres finques només tenen la pretensió de demostrar la manca de rigor tècnic que es troba en les diferents cartografies cadastrals, no només la dels anys 1954 sinó també en l'actual. Per tant queda sobradament demostrat que la delimitació cadastral no assigna propietat. La cartografia cadastral no pot tenir la certesa absoluta, ja que els seus propis mitjans la fan una eina molt erràtica i com hem demostrat fàcilment manipulable.

La cartografia cadastral fou concebuda únicament per una finalitat RETRIBUTIVA, i malgrat que amb la reforma de la Llei Hipotecària de 2015 se li pretén assignar més qualificacions, estarem encara molt de temps en disposar d'un cadastre físic, com es disposa en la major part dels països europeus.

En la meua trajectòria professional puc afirmar amb total rotunditat que més del 99% de les finques que he realitzat l'aixecament topogràfic no estan ajustades completament amb la partió correcta.

En conclusió, podem afirmar que la delimitació cadastral en general son unes línies administratives definides sense massa rigor tècnic i que foren concebudes per finalitats retributives i no finalitats físiques.

4.3- Comparativa cabuda Registral i Cadastral

En el següent *quadre núm. 2*, podem apreciar les discrepàncies existents entre les cabudes registrals i cadastrals.

F R	m2	Propietat	Ref. Cadastral	m2	R - C	%
-----	----	-----------	----------------	----	-------	---

659	1944	Mercedes Vela Álvarez	25233A01000079	1355	589	30,30
-----	------	-----------------------	----------------	------	-----	-------

1123	3500	Mercedes Vela Álvarez	25233A01000081	2746	754	21,54
------	------	-----------------------	----------------	------	-----	-------

2 F R	5444	Mercedes Vela Álvarez	2 Parcel·les	4101	1343	24,67
-------	------	------------------------------	--------------	------	------	--------------

4049	2075	BISSIBERRI 2000, SA	8608201CH2380N	2016	59	2,84
------	------	----------------------------	----------------	------	----	-------------

Quadre núm.2.

En aquest quadre núm. 2 apreciem que la cabuda registral de les dues finques de la Sra. Vela és de 5444 m², mentre que les dues finques cadastrals sumen 4101 m². Tenim un desfasament **PER DEFECTE DE 1343 m²**.

Respecte la parcel·la propietat de BISSIBERRI, SA, té una cabuda registral de 2075 m² i la seva cabuda cadastral és de 2016 m². Té un desfasament **PER DEFECTE DE 59 m²**.

4.4- Estudi Urbanístic de les Parcel·les

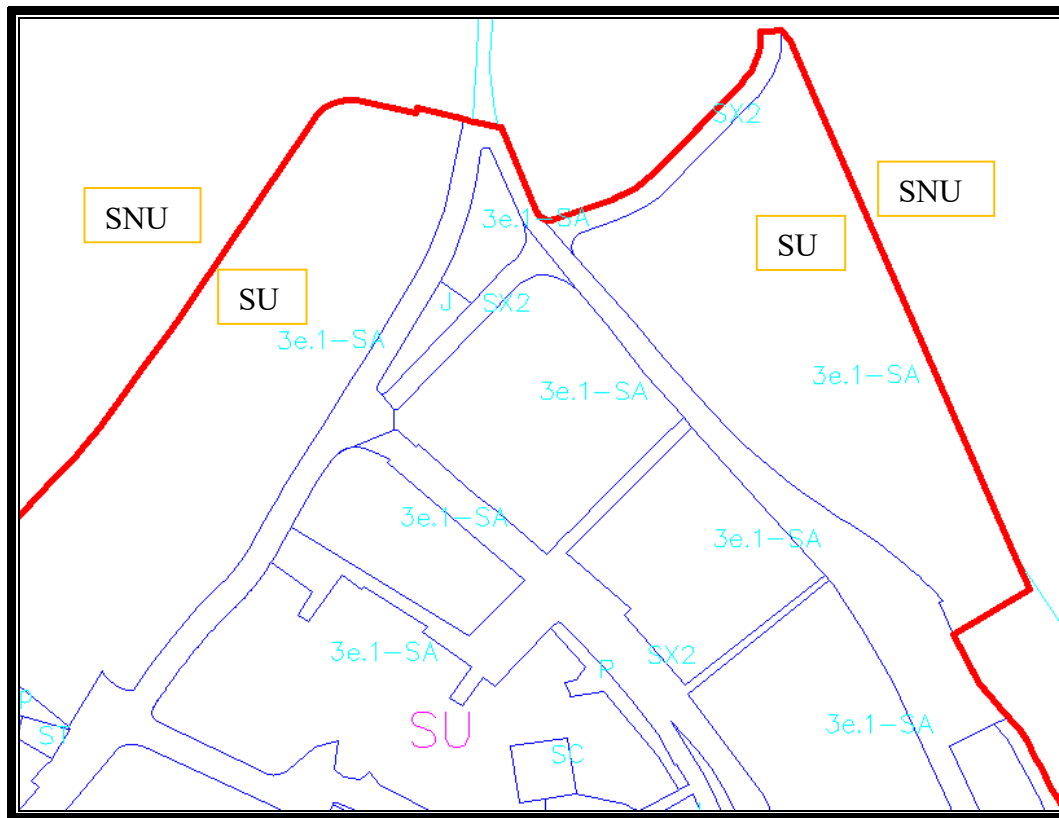
Per la nomenclatura de les referències cadastrals podem observar que les finques de la Sra. Vela es troben en sòl no urbanitzable (SNU) i la parcel·la de BISSIBERRI, SA, es troba en sòl urbà (SU). La delimitació entre SU i SNU és una línia administrativa definida pels tècnics redactors del Planejament urbanístic.

Al tractar-se de finques que es troben a límit entre el SU i el SNU moltes vegades els tècnics del cadastre a l'hora de delimitar aquestes finques obvien les petites porcions i les assimilaven a la parcel·la de major cabuda.

La línia divisòria que delimita el SU del SNU és una línia administrativa definida per conceptes purament urbanístics i que res tenen a veure amb els límits de propietat. Aquesta mateixa alineació és la que posteriorment, a l'aprovació del planejament urbanístic municipal, ha d'utilitzar el cadastre per a definir les diferents parcel·les i així poder diferenciar les de SU de les SNU. És molt important aquest extrem, reitero, el planejament urbanístic de qualsevol municipi ha d'estar definit per criteris purament urbanístics. En cas contrari, si els planejaments urbanístics fossin redactats en funció de les propietats dels veïns podríem trobar-nos en un perfecte cas de prevaricació.

En el cas que ens ocupa, i podria posar molts exemples que he conegut i alguns els he subsanat cadastralment, quan una parcel·la s'ha de delimitar per un límit administratiu (com podem ser diferència de SU i SNU, o límits de Termes Municipals, o inclús de vegades finques que es troben en mig de dos polígons cadastrals...) la forma d'actuar dels tècnics redactors del cadastre és assignar tota la propietat de la finca on la seva cabuda sigui substancialment superior, com pot ser; al tipus de Sol urbanístic més gran, al terme municipal on hi ha més superfície o al polígon cadastral on la finca disposa de més cabuda. El cas que ens ocupa dona la sensació que va ser així.

Tot seguit he accedit al Registre de Planejament urbanístic de Catalunya per poder baixar en format gràfic i georeferenciat el planejament urbanístic de Salardú.



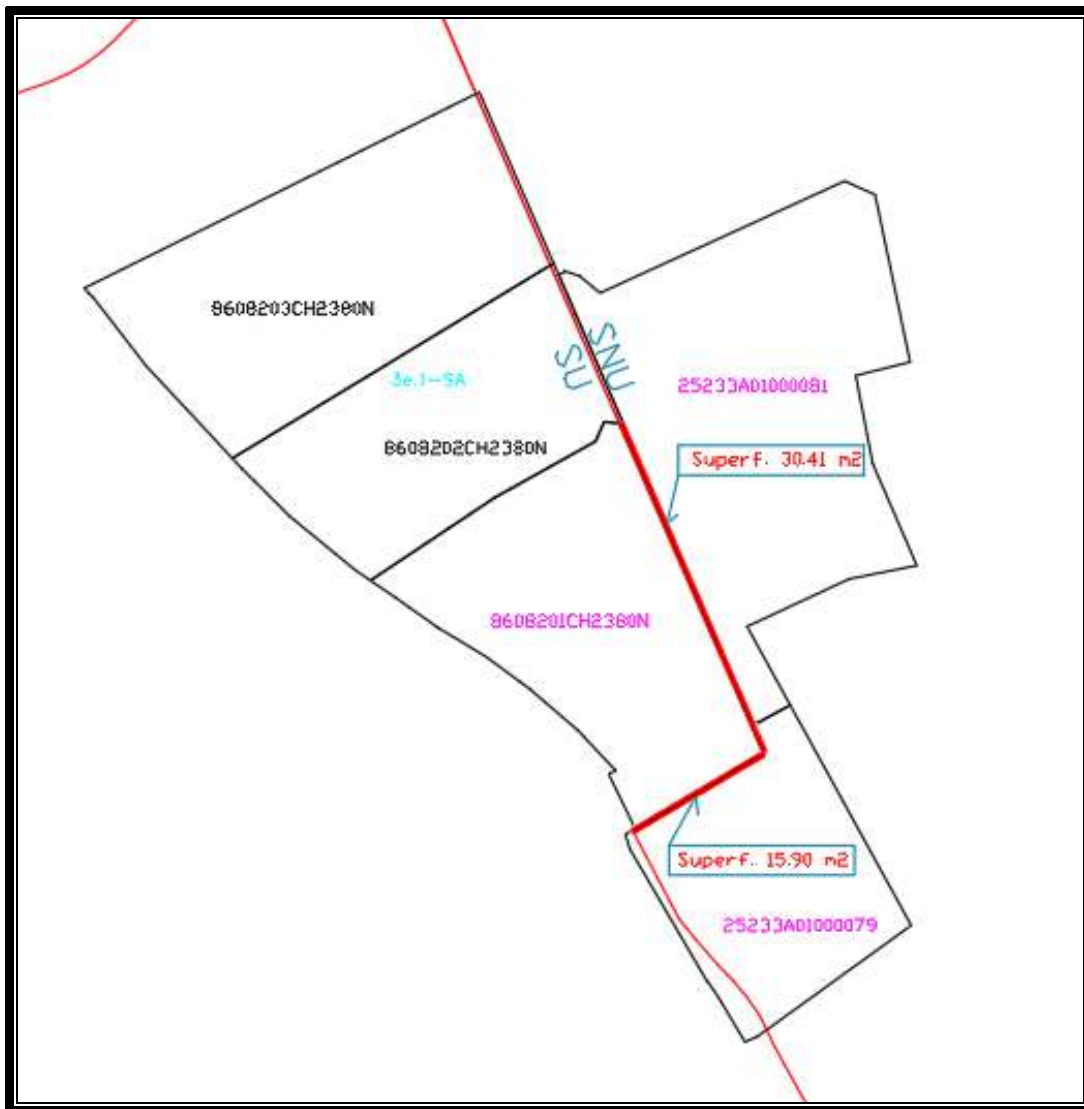
Imatge 1.

En aquesta imatge 1 detallo una porció del plànol urbanístic del municipi de Salardú. La línia gruixuda en vermell delimita el SU del SNU.

Tot seguit insertaré en aquest plànol del Planejament urbanístic de Salardú la delimitació de les parcel·les cadastrals, per observar si el límit urbanístic entre SU i SNU és coincident amb al SU i SNU en la cartografia cadastral.

En la següent *imatge 2*, podem apreciar que la línia vermella que delimita el planejament urbanístic de Salardú, no coincideix damunt de la cartografia cadastral. De tal manera que si considerem que l'alineació del Planejament urbanístic és la correcta observem que dins de la parcel·la cadastral de referència núm. 25233A010000790000IY existeix una porció de **15.90 m²** de SU. Mentre que en la parcel·la cadastral de referència núm. 25233A010000810000IB trobem una altra porció de **30.41 m²** dins del SU.

Per la qual cosa, la cartografia cadastral i la delimitació del planejament urbanístic de Salardú no son coincidents.



Imatge 2.

4.5- Estudi Topogràfic

El dia vuit de novembre de 2021, hem cito amb un fill de la propietària per a poder estudiar sobre el terreny la delimitació de la finca.

Amb la documentació registral i cadastral anem recorrent la finca per intentar trobar vestigis que ens puguin ajudar a delimitar-la correctament.

Tot seguit procedeixo a aixecar aquells elements físics consolidats sobre el terreny, un tanca de fusta de delimita amb la darrera construcció executada, uns talussos, un torre elèctrica, una presumpta fita..., i en aquell mateix moment apareix sobre la finca del Sr. Jaume España.

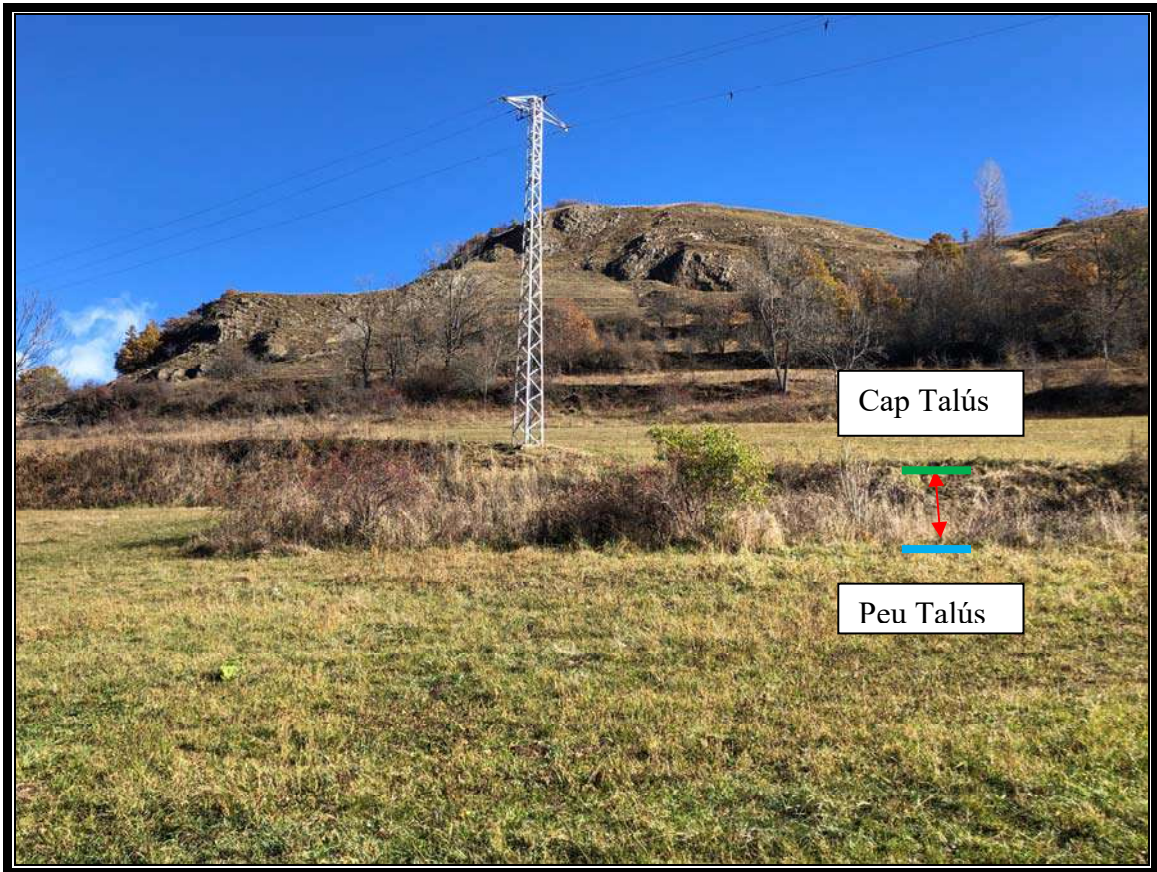
El Sr. España és veí de Salardú i a més a més ens comenta que ell era copropietari de la finca registral 4049 de Salardú. I quelcom molt més important, ell es dedica a la ramaderia de boví i ha pasturat en els darrers 30 anys tots els prats on es troben les 3 finques registrals objecte d'aquest dictamen i també altres finques confrontants a les mateixes.

Seguidament li comentem al Sr. España el motiu de la nostra visita en aquelles finques. I la meua pregunta de si era possible que existissin algunes fites que ens ajudin a delimitar les propietats, la resposta fou que ell era coneixedor d'on eren totes aquestes fites. Per tant, sota el seu criteri anem recorrent tots els perímetres de les finques i vaig gravant al GPS les coordenades georeferenciades per a poder procedir posteriorment al despatx a dibuixar la partió correcta.

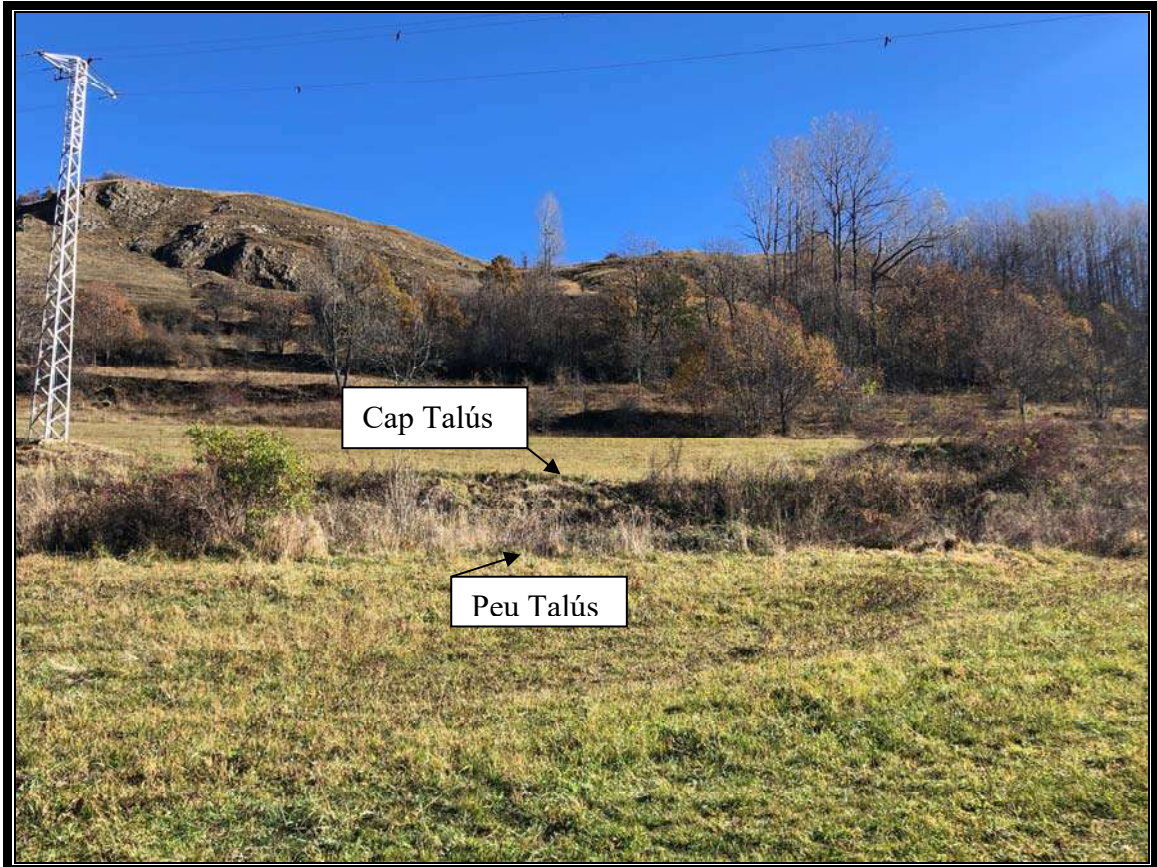
Fou d'una gran ajuda, trobar al Sr. España a la finca, ja que moltes de les fites que ens va desterrar entre la terra i l'herba alta hagués estat molt difícil poder-les localitzar sense la seva ajuda.

No em genera cap mena de dubte que la millor metodologia per a delimitar correctament una finca és **L'AIXECAMENT TOPOGRÀFIC**, (document adjunt núm. 9), i en aquest cas he pogut comptar amb l'inestimable assessorament d'un veí de la zona, que a la vegada és l'antic propietari, i que a la vegada a pasturat les seves vaques i vedells en els darrers 30 anys per aquestes finques i que a més a més sabia perfectament on es trobaven les fites que delimitaven les finques.

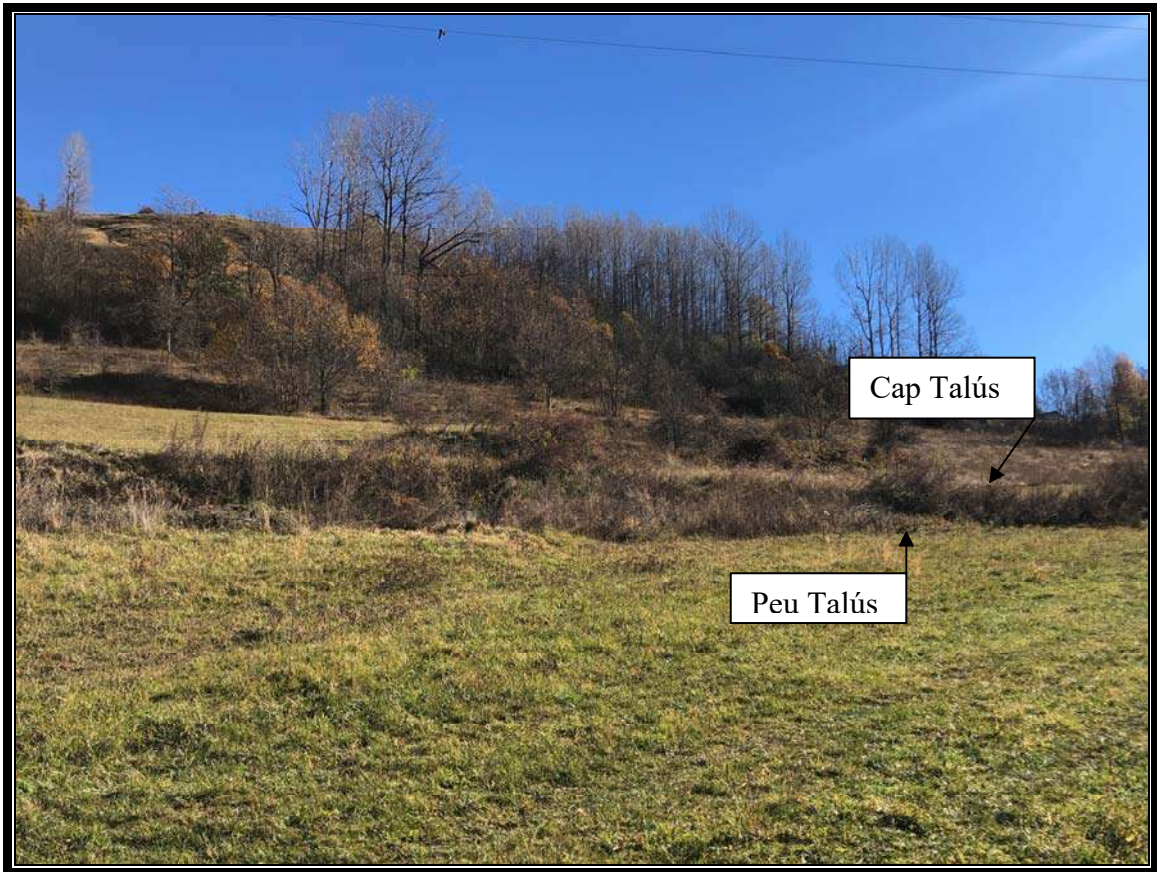
L'aixecament topogràfic no ha fet res més que recollir les delimitacions de les fites que vam poder observar i comentar amb el Sr. España i també em ratifica que la partió correcta entre les cadastrals 10/79 i 10/81 (propietat de la Sra. Vela) i la cadastral 8608201CH2380N0001XS (propietat de BISSIBERRI, SA) és el peu de talús existent entre ambdues finques, tal i com es manifesta clarament en l'article 546-8 de la Llei 5/2006 de 10 de maig del llibre 5 del Codi Civil Català.



Imatge 3.



Imatge 4.



Imatge 5.



Imatge 6.

Damunt de l'aixecament topogràfic, *(veure document adjunt núm. 10)*, delimito les parts que considero correctes entre les finques a partir de la documentació consultada, dels vestigis físics sobre el terreny i també per la coneixença del terreny del Sr. España. De tal manera que la finca registral núm. 659, disposa d'una cabuda de 1830 m² i està delimitada pels vèrtex georeferenciats:

Vèrtex	X	Y
1	328603,05	4730580,19
2	328625,00	4730587,45
3	328630,40	4730575,56
4	328638,02	4730579,50
5	328653,44	4730552,32
6	328610,43	4730532,13
7	328604,10	4730540,44
8	328600,12	4730546,05
9	328593,57	4730555,79
10	328609,49	4730564,89
1	328603,05	4730580,19

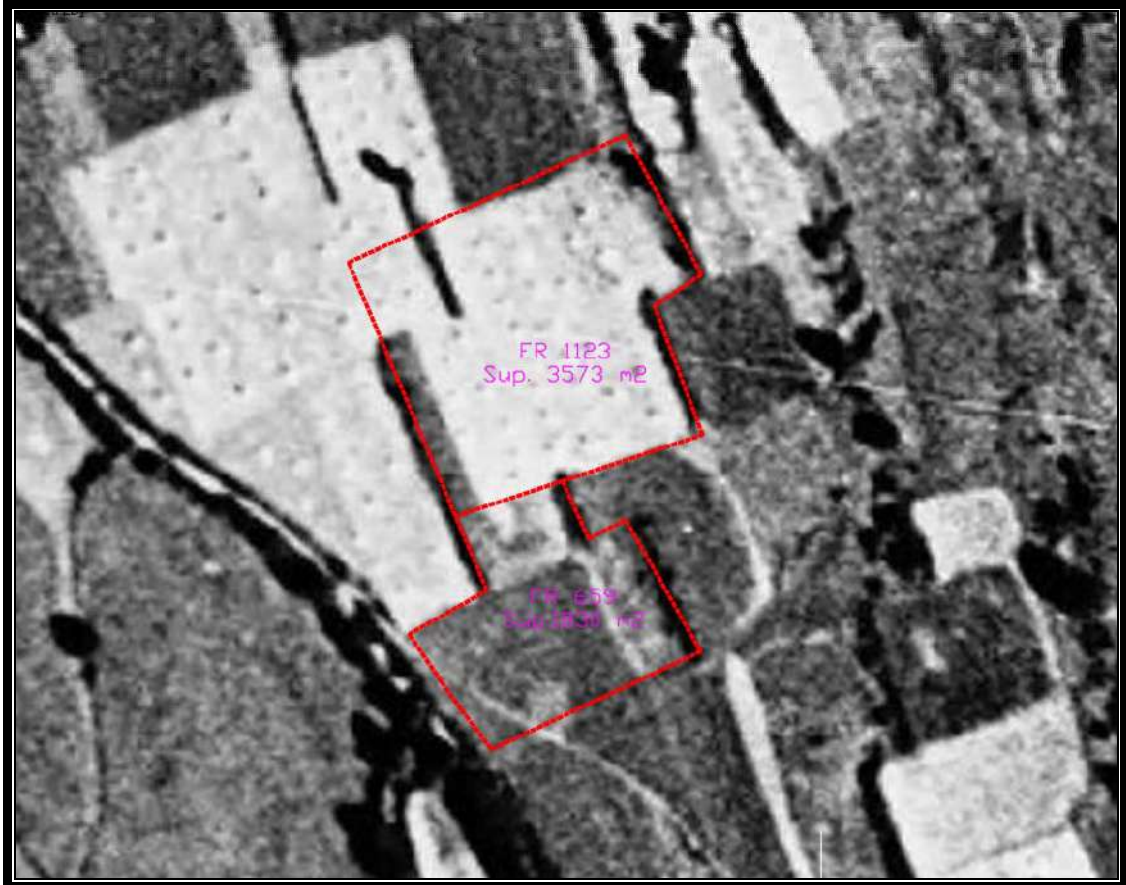
I que la finca registral 1123, té una cabuda de 3573 m² i els seus vèrtex georeferenciats són:

Vèrtex	X	Y
1	328603,05	4730580,19
11	328581,03	4730632,50
12	328637,97	4730658,76
13	328653,60	4730630,02
14	328643,90	4730623,59
15	328651,88	4730602,17
16	328653,81	4730596,99
2	328625,00	4730587,45
1	328603,05	4730580,19

Els paràmetres utilitzats en aquest Informe per a dur a terme la seva Georeferenciació són:

- Sistema de Referència ETRS89.
- Projectió UTM.
- Fus 31.
- Hemisferi Nord.
- Model de Geoide EGM08D595.

Un cop dispo de la georeferenciació que aquest perit considera correcta de les finques registrals 659 i 1123 de Salardú, he consultat la pàgina web de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, en concret l'ortofotografia de l'any 1954. He baixat l'esmentada ortofotografia i he insertat el perímetre de les dues finques registrals (*veure imatge 7*).



Imatge 7.

Podem apreciar que la delimitació d'aquestes finques damunt d'aquesta ortofotografia de l'any 1954 es troba força ben definida i que en la major part dels seus perímetres es grafia un límit natural.

Finalment, per poder constatar les dades topogràfiques manifestades en aquest dictamen pericial, vam sol·licitar a la Sra. Henar Alonso Pascual, notaria de Vielha la redacció d'una "Acta de Presencia y Protocolización de Fotografías y Documentos". En aquesta Acta vam assistir juntament amb la Sra. Notaria, el Sr. Jaume España i jo mateix, (*veure document adjunt núm. 11*).

En l'esmentada Acta, vam recórrer novament els punts que delimiten les finques registrals 659 i 1123 respecte la finca registral 4049 de Salardú. Les fotografies de l'Acta manifesten clarament la presència del talús que

delimita ambdues finques, tal i com manifesta l'article 546-8 de la Llei 5/2006 de 10 de maig del llibre 5 del Codi Civil Català.

5.- CONCLUSIONS

A partir de la documentació facilitada en relació a la finca objecte d'aquest estudi, dels vestigis físics que s'aprecien, de l'experiència del tècnic que subscriu, així com d'altres visites realitzades a la zona en motiu d'altres peritatges; concloc:

- a) - Que la finca registral 659 de Salardú està delimitada pels vèrtex: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 1. La seva cabuda és de **1830 m2**.
- b) - Que la finca registral 1123 de Salardú està delimitada pels vèrtex: 1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 2 i 1. La seva cabuda és de **3575 m2**.
- c) - Que la partió entre les finques registrals 659 i 1123 respecte la finca registral 4049 queda perfectament definida pel talús existent entre aquestes finques, tal i com es manifesta en l'article 546-8 de la Llei 5/2006 de 10 de maig del llibre 5 del Codi Civil Català.
- d) – Que la delimitació cadastral no és una garantia fidedigna per a poder configurar correctament la partió de les finques. El cadastre té una finalitat retributiva més que física.
- e) – Quan comparem les cabudes cadastrals actuals amb les del cadastre de 1954, les dues parcel·les de la Sra. Vela s'han vist disminuïdes amb 338 m2, mentre que la finca propietat de Bissiberri 2000 ha vist con s'incrementava amb 403 m2.
- f) – La cartografia cadastral i la delimitació del Planejament urbanístic no son coincidents en la partió de les finques que ens ocupa.
- g) – La millor forma de delimitar una finca, és a partir d'un Aixecament Topogràfic amb la georeferenciació de tots aquells elements que ens puguin ajudar a delimitar correctament les finques. Si a més a més, tenim la possibilitat de assessorar-nos amb un veí, copropietari i ramader que pastura el seu bestiar per aquestes finques, el Sr. Jaume España, tenim l'opció de donar encara més crèdit amb la delimitació proposada.

Aquestes són les meves conclusions, que segons el meu lleial saber i entendre, emeto a Lleida, el dia vint-i-vuit de novembre de dos mil vint-i-tres.

Signat: Emili Pasqual Giné
Enginyer T. en Geomàtica i Topografia

6.- DOCUMENTACIÓ ANNEXA

6.1.- Escritura de Manifestació i Acceptació d'Herència.

Pablo Pleguezuelos Merino

NOTARI

Agència Tributària
de Catalunya

Delegació Territorial a Lleida

Núm. d'expedient: 20130000493164

Data de presentació: 25 de Juny de 2013

Impresos adjunts:



Document:

1065 17/06/2013 Pleguezuelos Merino, Pablo

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N 1	
	Entrada: 2760/ 2013
	Asiento: 725.0 Diario: 214
	Hora: 11:10
del día	28/06/2013
Presentante:	Josep Anton Merce Rubies
Fecha Caducidad:	14/09/2013

0276 0131

167

EN LLEIDA, mi residencia, a diecisiete
de Junio de dos mil trece.-----

Ante mi, PABLO PLEGUEZUELOS MERINO,
Notario del Ilustre Colegio de Cataluña, ---

-----C O M P A R E C E : -----

DOÑA MERCEDES VELA ÁLVAREZ, mayor de
edad, viuda, jubilada, vecina de Lleida,



NIHIL PRIUS FIDE



PABLO PLEGUEZUELOS MERINO

Notario

C/ Comerç, 40 Entr.

25007 LLEIDA

Tlfos: 973 239094 - 973236070 - 973235649

Fax: 973 239333

ES COPIA SIMPLE

MANIFESTACION Y ACEPTACION DE HERENCIA. -

NÚMERO MIL SESENTA Y CINCO -----

EN LLEIDA, mi residencia, a diecisiete
de Junio de dos mil trece. -----

Ante mi, PABLO PLEGUEZUELOS MERINO,
Notario del Ilustre Colegio de Cataluña, ---

-----C O M P A R E C E : -----

DOÑA MERCEDES VELA ÁLVAREZ, mayor de
edad, viuda, jubilada, vecina de Lleida,
calle Salmerón, número 12, 5º-2ª, con
D.N.I. número 40.603.130-B. -----

Manifiesta ser de regionalidad civil
foral catalana. -----

INTERVIENE por su propio nombre y
derecho. -----

La identifico por su Documento de
Identidad y tiene, a mi juicio, la
capacidad legal necesaria para otorgar esta
escritura de MANIFESTACION Y ACEPTACION DE
HERENCIA, y -----
1

-----D I C E : -----

I.- Que su esposo DON FRANCISCO AMELLA RIVEROLA, con D.N.I. número 40.753.779-X, falleció en Lleida, el día 9 de marzo de 2.013, en estado de casado -en régimen legal aragonés de comunidad de bienes- con la compareciente Doña Mercedes Vela Álvarez, habiendo tenido cuatro hijos llamados Mercedes, José Luis, Francisco y Ana Amella Vela, bajo su última voluntad contenida en el testamento que otorgó ante el Notario de Lleida, Don Antonio Chaves Rivas el día 27 de Abril de 2.004, número 479 de protocolo, en el que, entre otras disposiciones, estableció: "...SEGUNDA.- Instituye heredera a su esposa Doña Mercedes Vela Álvarez..." -----

II.- Que a la sociedad consorcial formada por el causante y su esposa Doña Mercedes Vela Álvarez pertenecían los siguientes bienes: -----

1.- URBANA.- NUMERO DOCE: Vivienda piso quinto, puerta segunda, de la casa de Lleida, calle General 2 Sanjurjo, HOY CALLE



SALMERÓN, número 12, de tipo B. De superficie útil ciento cuarenta y nueve metros y cincuenta y un decímetros cuadrados; compuesta de recibidor, pasillo, comedor-estar, seis dormitorios, cocina-oficio, galería, lavadero, baño, aseo, water, dos terrazas a la calle y trastero. Lindante: al frente, dicha calle y patio de luces; derecha, patio de luces, la caja de escalera y la vivienda puerta primera; izquierda, Victor Aran y el local de la planta baja; detrás, caja de escalera y el local de la planta baja.-----

COEFICIENTE: Cuatro enteros, ochenta y ocho centésimas por ciento.-----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Lleida-1, al tomo 604, libro 214, folio 208, finca número 19.906.-----

REFERENCIA

CATASTRAL:

2406219CG0120E0032GK. --³-----

PROTECCIÓN OFICIAL: Tiene los beneficios de Renta Limitada del Primer Grupo, según cédula de calificación definitiva, expedida el día 7 de noviembre de 1.967, expediente L-I-18/64, solicitando su cancelación por caducidad si procediere. -----

TITULO.- Les pertenecía por compra a Don Luis Nadal Fabregat, según escritura autorizada por el Notario de Lleida, Don Luis Hernández Palmés, el día 19 de Enero de 1.968, en la cual por error se indicó que adquirirían por mitades indivisas, cuando en realidad su régimen económico matrimonial era el de sociedad consorcial aragonesa, y por tanto, adquirieron para dicha sociedad consorcial, solicitando la rectificación en los libros-registro. -----

VALOR: TRESCIENTOS MIL EUROS (€
300.000). -----

2.- RUSTICA.- Una porción procedente de la mayor finca denominada PUYOL o PUYOLS, hoy ARGUILES, en Salardú, término de Alto Arán, hoy NAUT ARAN; de superficie mil trescientos treinta 4 y siete metros



cuadrados. Linda: al Norte, Antonio España Barado; Sur, viales de acceso a Bagergue; Este, viales de acceso a Bagergue; y Oeste, viales de acceso a Unha. -----

Constituye la parcela 947 del polígono 10. -----

REFERENCIA

CATASTRAL:

25233A010009470000IL. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Vielha, al tomo 408, libro 21, folio 139, finca número 1.781. -----

TITULO.- Les pertenecía con carácter ganancial, por compra a los hermanos De la Moga Solé, según escritura autorizada por el Notario de Vielha, Don Luis María Vallet Mas, el día 17 de Enero de 1.966, subsanada por otra escritura autorizada por el Notario de Vielha, Don Fernando Arturo Martínez Ceyanes, el día 3 de mayo de 1.989. -----⁵-----

VALOR: VEINTIDÓS MIL DOSCIENTOS DIEZ
EUROS (€ 22.210). -----

3.- RUSTICA.- Pieza de tierra llamada
SOBERBIA o SOBERVIA, término de Salardú-
Naut Aran; de cabida diecinueve áreas,
cuarenta y cuatro centiáreas. Lindante:
Oriente, María Consul Badía, antes Juan
Vidal; Mediodía, Antonia Vidal Vilo, antes
con vía pública; Poniente, límite de suelo
de naturaleza urbana, antes con Francisco
Barba; y Norte, límite de suelo de
naturaleza urbana y herederos de Francisco
Amella Riverola, antes José Barrera. -----

Constituye la parcela 79 del polígono
10. -----

REFERENCIA CATASTRAL:
25233A010000790000IY. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad
de Vielha, al tomo 210, libro 9, folio 88,
finca número 659. -----

TITULO.- Les pertenecía por compra a Don
Sixto Mayayo Hecho, según escritura
autorizada por el Notario de Vielha Don
Fernando Hospital Rusñol, el día 4 de



Febrero de 1.973, en la cual ya se indicó que el comprador estaba casado con Doña Mercedes Vela Álvarez, y si bien sólo se indicó que se vendía a Don Francisco Amella Riverola, no la adquirió con carácter privativo, sino consorcial, pues estaba sujeto al régimen económico matrimonial consorcial aragonés, solicitando la rectificación en los libros-registro.-----

VALOR: DIECISIETE MIL CIENTO CUARENTA EUROS (€ 17.140).-----

4.- RUSTICA.- Pieza de tierra, sito en el término de Salardú-Naut Aran, llamada SOBERBIA o SOBERVIA; de extensión treinta y cinco áreas. Linda: Norte, Antonia Mola Esplan y Consuelo Alvarez Ricart, antes Manuel Mola Espi; Este, José Manuel Vilanova Abadia y Francisco Sastrada, antes Dimas Sastrada; Sur, María Consul Abadía y herederos de Francisco⁷ Amella Riverola,

antes Sixto Mayayo; y Oeste, límite de
suelo de naturaleza urbana, antes Carolina
Tarrau. -----

Constituye la parcela 81 del polígono
10. -----

REFERENCIA

CATASTRAL:

25233A010000810000IB. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad
de Vielha, al tomo 264, libro 13, folio
117, finca número 1.123. -----

TITULO.- Le pertenecía a la sociedad
conyugal, por compra a Doña María Ricart
Pujol, según escritura autorizada por el
Notario de Vielha, Don Fernando Hospital
Rusiñol, el día 13 de Febrero de 1.973. ---

VALOR: **DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS**
CINCUENTA EUROS (€ 18.850). -----

5.- RUSTICA.- Pieza de tierra sita en
término de Torreblanca (Castellón), partida
MELONERAS, con una superficie de veintitrés
áreas y sesenta centiáreas; en cuyo
interior se halla construida UNA VIVIENDA
UNIFAMILIAR aislada de planta baja y otra
en alto, comunicado 8 todo ello por su



interior. La planta baja destinada en parte a garaje que tiene una superficie de veintisiete metros cuadrados y el resto, junto con la planta alta destinado a vivienda, de tipo dúplex, ocupando la superficie destinada a vivienda: doscientos veintidós metros, cuarenta y siete decímetros cuadrados; por lo que tiene una superficie total construida de doscientos cuarenta y siete metros, cuarenta y siete decímetros cuadrados, distribuidos adecuadamente; tiene además dos terrazas descubiertas que ocupan ochenta y dos metros, setenta y seis decímetros cuadrados; destinándose el resto de finca de dos mil veintinueve metros, setenta y seis decímetros cuadrados a jardín, pasos y huerta. Está ubicada la edificación en la parte noroeste de la total finca, con la que linda por sus ⁹cuatro puntos. Linda:

Norte, Manuel Persiva Ferrando, antes Rosa Domenech Betoret; Sur, carretera, antes Manuel Millán Armengol; Este, Verde Desarrollos Urbanos de CLM, S.A., antes Vicente Persiva Peraire; Oeste, Michel Jean Georges Castilla Madrigal, antes carretera Nueva del Mar. -----

Constituye la parcela 302 del polígono 13. -----

REFERENCIA

CATASTRAL:

12117A013003020000DL. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar-1, al tomo 294, libro 15, folio 16, finca número 1.449. -----

TITULO.- Le pertenecía a la sociedad consorcial, en cuanto al terreno, por compra a Don Vicente Pitarch Font y Doña Dolores Nebot Palodio, según escritura autorizada por el Notario de Alcalá de Chivert, Don Ramón González Gómez, actuando en sustitución y para el protocolo del Notario de Torreblanca, Don Francisco Roca Falcó, el día 3 de Noviembre de 1.973, en la cual por error se indicó que los



consortes Francisco Amella y Mercedes Vela estaban casados en régimen de separación de bienes, cuando en realidad estaban sujetos al régimen consorcial aragonés, y por tanto, adquirieron para su sociedad consorcial, y no por mitades indivisas, solicitando su rectificación en los libros-registro. Y en cuanto a la edificación, por escritura de obra nueva autorizada por la Notaria de Torreblanca, Doña Amparo Mundi Sancho, el día 8 de Noviembre de 1.985.----

VALOR: CUATROCIENTOS MIL EUROS (€ 400.000). -----

CARGAS.- Libres de cargas, gravámenes y arrendamientos, según manifiesta y deriva de la nota registral.-----

INFORMACION REGISTRAL.- He solicitado y obtenido del Registro de la Propiedad, por medios telemáticos, la correspondiente nota informativa, que queda¹¹ incorporada a esta

matriz. -----

**REFERENCIA CATASTRAL Y PROCEDIMIENTO DE
SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS: -----**

Según manifiesta la señora compareciente, la referencia catastral es la que sigue después de cada descripción, según consta en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan a esta matriz. -----

Yo el Notario, doy fe de que, para dar cumplimiento a su obligación de aportar la referencia catastral y a solicitud de la compareciente, he obtenido directamente, a los efectos del presente otorgamiento, y trasladado a soporte papel que es reproducción exacta, dichas certificaciones por los procedimientos telemáticos seguros habilitados de la Oficina Virtual del Catastro, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3 y Título V del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y normas concordantes. -----12-----



A los efectos del **procedimiento de subsanación de discrepancias** relativas a la configuración o superficie previsto en el artículo 18.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la compareciente manifiesta su voluntad de que no se aplique el indicado procedimiento, dispensándome a mí el Notario de la práctica de las actuaciones previstas en el mismo, haciendo constar que desconoce en estos momentos los datos exactos de configuración y/o superficie de los inmuebles a los que se refiere esta escritura por lo que no está en condiciones de poder aseverar la identidad entre la realidad física de los inmuebles y las certificaciones catastrales incorporadas o la existencia de discrepancias. Por ello,¹³ con la conformidad

expresa de la compareciente, he procedido a describir los inmuebles en este documento público conforme a las reglas generales de la legislación notarial e hipotecaria. ----

Les advierto de la obligación de los titulares de derechos sobre bienes inmuebles de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación al Catastro Inmobiliario de los inmuebles y sus alteraciones conforme al artículo 13 y concordantes de la citada Ley del Catastro y sobre las responsabilidades en que pueden incurrir por la falta de presentación de declaraciones, el no efectuarlas en plazo, la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, que conforme a lo previsto en el artículo 70 de la misma Ley constituye infracción tributaria simple. --

6.- DOS ACCIONES -con el título número 238-, dando derecho cada acción al riego de una cuarta de jornal; de la Sociedad de Riegos de la Comunidad de Riegos. Pozo de Riegos Freginals, con C.I.F. número G-12530275. -----14-----



VALOR: QUINIENTOS EUROS (€ 500) .-----

7.- Saldo existente en la cuenta número 0049-2482-61-241-4683365 de Banco Santander, que a fecha de defunción del causante ascendía a DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS Y OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (€ 2.799,81) .-----

8.- Saldo existente en la cuenta número 0049-2482-68-181-0009910 de Banco Santander, que a fecha de defunción del causante ascendía a CUATRO MIL CUARENTA Y NUEVE EUROS Y OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (€ 4.049,88) .-----

9.- Saldo existente en el Depósito a plazo número 0049-2482-62-302-4956084 de Banco Santander, que a fecha de defunción del causante ascendía a TREINTA Y CINCO MIL EUROS (€ 35.000) .-----

10.- 698 ACCIONES TELEFONICA, S.A., depositadas en la cuenta ¹⁵número 0049-2482-

62-400-0004824 de Banco Santander, que a fecha de defunción del causante tenían un valor de **SIETE MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE EUROS Y SESENTA CÉNTIMOS (€ 7.817,60)**. ----

11.- 64 ACCIONES LA ESPAÑA INDUSTRIAL, depositadas en la cuenta número 0049-2482-62-400-0004824 de Banco Santander, que a fecha de defunción del causante tenían un valor de **CIENTO NOVENTA Y DOS EUROS Y SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (€ 192,64)**. -----

12.- 31 ACCIONES ERCROS, S.A., depositadas en la cuenta número 0049-2482-62-400-0004824 de Banco Santander, que a fecha de defunción del causante tenían un valor de **TRECE EUROS Y CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (€ 13,55)**. -----

13.- Saldo existente en el Fondo de Inversión SANTANDER 100 POR 100 8, FI depositado en la cuenta número 0049-2482-823-0001296 de Banco Santander, que a fecha de defunción del causante ascendía a **CUARENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS Y CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS (€ 40.559,43)**. -----16-----



14.- Saldo existente en la cuenta número 2038-6336-84-6000004425 de Bankia, que a fecha de fallecimiento del causante ascendía a **SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS Y NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (€ 78.874,92)**.-----

15.- UNA TERCERA PARTE INDIVISA del vehículo automóvil marca LANCIA, modelo THEMA I.E., con matrícula L-2333-V, fecha de matriculación 24 de Febrero de 1.992, y serie y número de bastidor ZLA834000-00294490.-----

VALOR DE DICHA TERCERA PARTE INDIVISA:
QUINIENTOS EUROS (€ 500).-----

III.- Que el PASIVO en la herencia del causante es el siguiente:-----

GASTOS DEDUCIBLES: Los gastos de entierro y funeral ascienden a **CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS Y UN CÉNTIMO (€ 4.381,01)**.-----¹⁷

IV.- Expuesto cuanto antecede, la compareciente, -----

----- O T O R G A : -----

PRIMERO.- Que DOÑA MERCEDES VELA ÁLVAREZ ACEPTA la herencia de su esposo Don Francisco Amella Riverola y procede a la liquidación de la sociedad consorcial que formó con su difunto esposo, atribuyéndose a la herencia del mismo una mitad indivisa de los bienes descritos en el expositivo II anterior, y asignándose Doña Mercedes Vela Álvarez, como pago de sus derechos en la sociedad consorcial, el pleno dominio de la otra mitad indivisa de los bienes descritos, valoradas cada una de dichas mitades indivisas en **CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS Y NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (€ 464.253,92)**. -----

SEGUNDO.- Que DOÑA MERCEDES VELA ÁLVAREZ, en pago de sus derechos en dicha herencia SE ADJUDICA la restante mitad indivisa de los bienes inventariados en esta escritura, con 10n valor -una vez



deducido el pasivo de la herencia reseñado en el expositivo III- de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS Y NOVENTA Y UN CÉNTIMOS (€ 459.872,91)**. -----

TERCERO.- Que, en virtud del Real Decreto 398/2007 de 23 de Marzo por el que se desarrolla la Ley 20/2005 de 14 de Noviembre, me hace entrega del Certificado del Registro de Contratos de Seguros de cobertura de fallecimiento, el cual queda incorporado a la presente escritura, haciendo yo el Notario, las advertencias legales correspondientes. -----

CUARTO.- Plusvalía municipal.- A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254-5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento del Valor ¹⁹ de los Terrenos de

Naturaleza Urbana, la parte adquirente me
requiere para que remita al Ayuntamiento
correspondiente copia simple de esta
escritura, con el valor de la comunicación
a que se refiere el art.110-6-b de la Ley
reguladora de las Haciendas Locales. -----

Daré cumplimiento a este requerimiento,
en virtud del acuerdo de colaboración
telemática aprobado por dicho Ayuntamiento,
mediante **correo notarial corporativo** bajo
mi firma electrónica, o subsidiariamente
mediante **correo postal** certificado con
acuse de recibo, incorporando el
correspondiente reporte o resguardo. -----

BONIFICACIONES FISCALES: Solicita del
Señor Liquidador del impuesto, conforme a
lo que establece el artículo 59 de la Ley
19/2010 de 7 de junio del Impuesto de
Sucesiones y Donaciones de Catalunya, la
reducción del noventa y cinco por ciento en
el Impuesto sobre Sucesiones sobre el valor
de la finca inventariada bajo el número 1),
por constituir ésta domicilio habitual de
la persona fallecida, ²⁰comprometiéndose la



adquirente a mantener dicha adquisición durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante, de conformidad con los artículos 17, 18 y 19 de la Ley 19/2010 de 7 de junio de regulación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de Catalunya. -----

Advertida por mí de la posibilidad de presentar esta escritura en el Registro de la Propiedad por el procedimiento establecido en el artículo 249,3. del Reglamento Notarial, manifiesta su voluntad de que no se presente por dicho procedimiento. -----

De conformidad con el artículo 14 de la Ley 1/1998, de 7 de Enero (DOGC de 9 de Enero), de Política Lingüística, yo, como Notario, según me ha indicado la compareciente, he redactado el presente documento en lengua castellana. -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley
Orgánica 15/1999 y la Orden del Ministerio
de Justicia 484/2.003, de 19 de febrero, la
compareciente queda informada y acepta la
incorporación de sus datos a los ficheros
automatizados existentes en la Notaria, que
se conservarán en la misma con carácter
confidencial, sin perjuicio de las
remisiones de obligado cumplimiento. -----

Hago a la compareciente las reservas y
advertencias legales, especialmente las
fiscales, y más concretamente las relativas
a la obligación de presentación de los
documentos a liquidación, el plazo de
presentación, las consecuencias de la falta
de presentación y la afección de los bienes
al pago del Impuesto, así como sobre el
plazo para la presentación de la
declaración por el Impuesto sobre el
Incremento del Valor de los Terrenos de
Naturaleza Urbana y las responsabilidades
por la falta de presentación; y las
relativas a lo preceptuado en el artículo
254 de la Ley Hipotecaria en el sentido de



que el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el **Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo. Igualmente hago las advertencias de la Ley de Tasas y Precios Públicos, y en particular, y también a efectos fiscales, advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias, que incumben²³ a las partes en

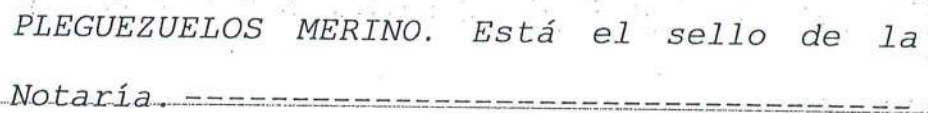
su aspecto material, formal y sancionador y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Leo este instrumento a la compareciente, previa advertencia y renuncia de su derecho a efectuarlo por sí, y después de dicha lectura, hace constar asimismo que ha quedado debidamente informada del contenido de este instrumento y presta a éste su libre consentimiento, y hallándolo conforme, se ratifica y firma. -----

De que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de la otorgante o interviniente, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y en general del contenido de este instrumento público extendido sobre doce folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, serie y números BM2226812, y los once siguientes correlativos, yo, el Notario, doy fe.-

Está la firma de la compareciente.

Signado, firmado y²⁴ rubricado: PABLO



Notaría

-----SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS-----²⁵

6.2.- Nota Simple FR 4049 de Salardú.

LOC 3

Información Registral expedida por:

DAVID COLL POL

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VIELHA

Avenida Garona 23, bajos. 25530 Vielha
25530 - VIELHA (LL)
Teléfono: 973640089
Fax: 973642548
Correo electrónico: vielha@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

TORNE-BLANCH-PACHO ADVOCATS ASSOCIATS

con DNI/CIF: G58927773

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F36QN76U4**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VIELHA

Avenida Garona 23, bajos. 25530 Vielha

Tel: 973640089 / Fax: 973642548

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 18/05/2023 09:58:46

FINCA DE SALARDU N°: 4049

C.R.U.: 25009000288363

DATOS REGISTRALES

Tomo: 577 Libro: 50 Folio: 195 Inscripción: 2

DESCRIPCION

URBANA.SOLAR sito en Salardú, en el camino de Sobervia número uno, de extensión dos mil, setenta y cinco metros cuadrados.Linda: por el Frente, vía publica; por la Derecha entrando, Sixto Mayayo Hecho; por la Izquierda, José Jaquet Subira; y por el fondo con Maria Ricart Pujol.

Referencia Catastral: 8608201CH2380N0001XS

La constancia registral de la referencia catastral, no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION a los efectos de la reforma introducida por Ley 13/2015 en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: BISSIBERRI 2000 S.A.
Título	: Compraventa
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: (100,00%)
Fecha Escritura	: 14 de febrero de 2002
Notario	: D/Dª. Jose Luis Ballestin Gonzalez
Población	: Vielha e Mijaran
Protocolo	: 197/2002.
Inscripción	: 2ª
Fecha inscripción	: 08/04/2002
Tomo/Libro/Folio	: 577/50/195

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Si en la precedente nota figura como pendiente de despacho un documento con nota de inscripción parcial, ha de entenderse que la prórroga del mismo se ha practicado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas

para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE VIELHA E MIJARAN a día dieciocho de mayo del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 22500928F67823B9

Servicio Web de Verificación: <https://www.registadores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

6.3.- Certificat Descriptiu i Gràfic Cadastral de la parcel·la núm. 25233A010000790000IY.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 25233A010000790000IY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 10 Parcela 79 SOBERVIA. NAUT ARAN [LLEIDA]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral [2022]: 104,49 €
Valor catastral suelo: 0,00 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

VELA ALVAREZ MERCEDES

NIF/NIE

40603130B

Derecho

100,00% de
propiedad

Domicilio fiscal

CL. SALMERON 12 Es:1 Pt:05 Pt:02
25004 LLEIDA [LLEIDA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
0	PD Prados o praderas	00	1.355				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.355 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 27 DE VIELLA/VIELHA E MIJARAN [Lleida]

Finalidad: NOTARIA

Fecha de emisión: 13/05/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: SGEH76E0NVHBACJ4 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 13/05/2022





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 25233A010000790000IY

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 8608201CH2380N0001XS

Localización: CM SOBERBIA 1
NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
BISSIBERRI 2000 SA	A61871927	RB CATALUNYA 121 08008 BARCELONA [BARCELONA]



Referencia catastral: 25233A010000810000IB

Localización: Polígono 10 Parcela 81
SOBERVIA. NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VELA ALVAREZ MERCEDES	40603130B	CL SALMERON 12 Es:1 Pl:05 25004 LLEIDA [LLEIDA]



Referencia catastral: 8706203CH2380N——

Localización: CM BELLERA,DE 34
NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 25233A010000700000IJ

Localización: Polígono 10 Parcela 70
SOBERVIA. NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VIDAL VILO ANTONIA		MN NAUT ARAN Ndup-7 25598 NAUT ARAN [LLEIDA]



Referencia catastral: 25233A010000780000IB

Localización: Polígono 10 Parcela 78
SOBERVIA. NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MOLA MARSOL ERNESTO	41094749M	CL MAJOR,AG.TREDOS 3 25598 NAUT ARAN [LLEIDA]



6.4.- Certificat Descriptiu i Gràfic Cadastral de la parcel·la núm. 25233A010000810000IB.

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 25233A010000810000IB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 10 Parcela 81 SOBERVIA. NAUT ARAN [LLEIDA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2022]:	211,92 €
Valor catastral suelo:	0,00 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
VELA ALVAREZ MERCEDES	40603130B	100,00% de propiedad	CL SALMERON 12 Es:1 Pl:05 Pt:02 25004 LLEIDA [LLEIDA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
0	PD Prados o praderas	00	2.746				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.746 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 27 DE VIELLAVIELHA E MIJARAN [Lleida]

Finalidad: NOTARIA

Fecha de emisión: 13/05/2022



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 8608202CH2380N0001IS

Localización: CM CUATRE CANTOS 2
NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
EL BOSCH DE BOLONIA, SL	B61873550	CL ARAGO 81 PI:02 Pt:2 08015 BARCELONA [BARCELONA]



Referencia catastral: 8608201CH2380N0001XS

Localización: CM SOBERBIA 1
NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
BISSIBERRI 2000 SA	A61871927	RB CATALUNYA 121 08008 BARCELONA [BARCELONA]



Referencia catastral: 25233A010000850000IP

Localización: Polígono 10 Parcela 85
SOBERVIA. NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MOLA ESPLAN ANTONIA		MN NAUT ARAN Ndup-7 25598 NAUT ARAN [LLEIDA]



Referencia catastral: 25233A010000840000IQ

Localización: Polígono 10 Parcela 84
SOBERVIA. NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ALVAREZ RICART MARIA LUISA		CL ALTITUDE 90 ALLE DU DAUPHINE,BAT. D16 SALON DE PROVENCE [FRANCIA]



Referencia catastral: 25233A010000820000IY

Localización: Polígono 10 Parcela 82
SOBERVIA. NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SASTRADA MIRO FRANCISCO JAVIER	41095804W	CL CARRETERA 1 25598 NAUT ARAN [LLEIDA]



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 25233A010000810000IB

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 25233A010000830000IG

Localización: Polígono 10 Parcela 83
SOBERVIA. NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VILO VILANOVA PAU	41096423T	TR MAJOR 2 25598 NAUT ARAN [LLEIDA]



Referencia catastral: 25233A010000790000IY

Localización: Polígono 10 Parcela 79
SOBERVIA. NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VELA ALVAREZ MERCEDES	40603130B	CL SALMERON 12 Es:1 Pt:05 25004 LLEIDA [LLEIDA]



Referencia catastral: 25233A010000780000IB

Localización: Polígono 10 Parcela 78
SOBERVIA. NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MOLA MARSOL ERNESTO	41094749M	CL MAJOR;AG.TREDOS 3 25598 NAUT ARAN [LLEIDA]



6.5.- Certificat Descriptiu i Gràfic Cadastral de la parcel·la núm. 8608201CH2380N0001XS.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8608201CH2380N0001XS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CM SOBERBIA 1 Suelo 25598 NAUT ARAN [LLEIDA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2022]: 181.842,99 €

Valor catastral suelo: 181.842,99 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

BISSIBERRI 2000 SA

NIF/NIE

A61871927

Derecho

100,00% de
propiedad

Domicilio fiscal

RB CATALUNYA 121

08008 BARCELONA [BARCELONA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.016 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 27 DE VIELLA/VIELHA E MIJARAN [Lleida]

Finalidad: NOTARIA

Fecha de emisión: 13/05/2022





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8608201CH2380N0001XS

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 8608202CH2380N0001IS

Localización: CM CUATRE CANTOS 2
NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
EL BOSC DE BOLONIA, SL	B61873550	CL ARAGO 81 Pl:02 Pt:2 08015 BARCELONA [BARCELONA]



Referencia catastral: 25233A010000810000IB

Localización: Polígono 10 Parcela 81
SOBERVIA, NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VELA ALVAREZ MERCEDES	40603130B	CL SALMERON 12 Es:1 Pl:05 Pt:02 25004 LLEIDA [LLEIDA]



Referencia catastral: 25233A010000790000IY

Localización: Polígono 10 Parcela 79
SOBERVIA, NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VELA ALVAREZ MERCEDES	40603130B	CL SALMERON 12 Es:1 Pl:05 Pt:02 25004 LLEIDA [LLEIDA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: NYN783E9C26ZSKHD (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 13/05/2022



6.6.- Consultes Cadastrals de la parcel·la núm.
8608201CH2380N0001XS.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM SOBERBIA 1 Suelo
25598 NAUT ARAN [LLEIDA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

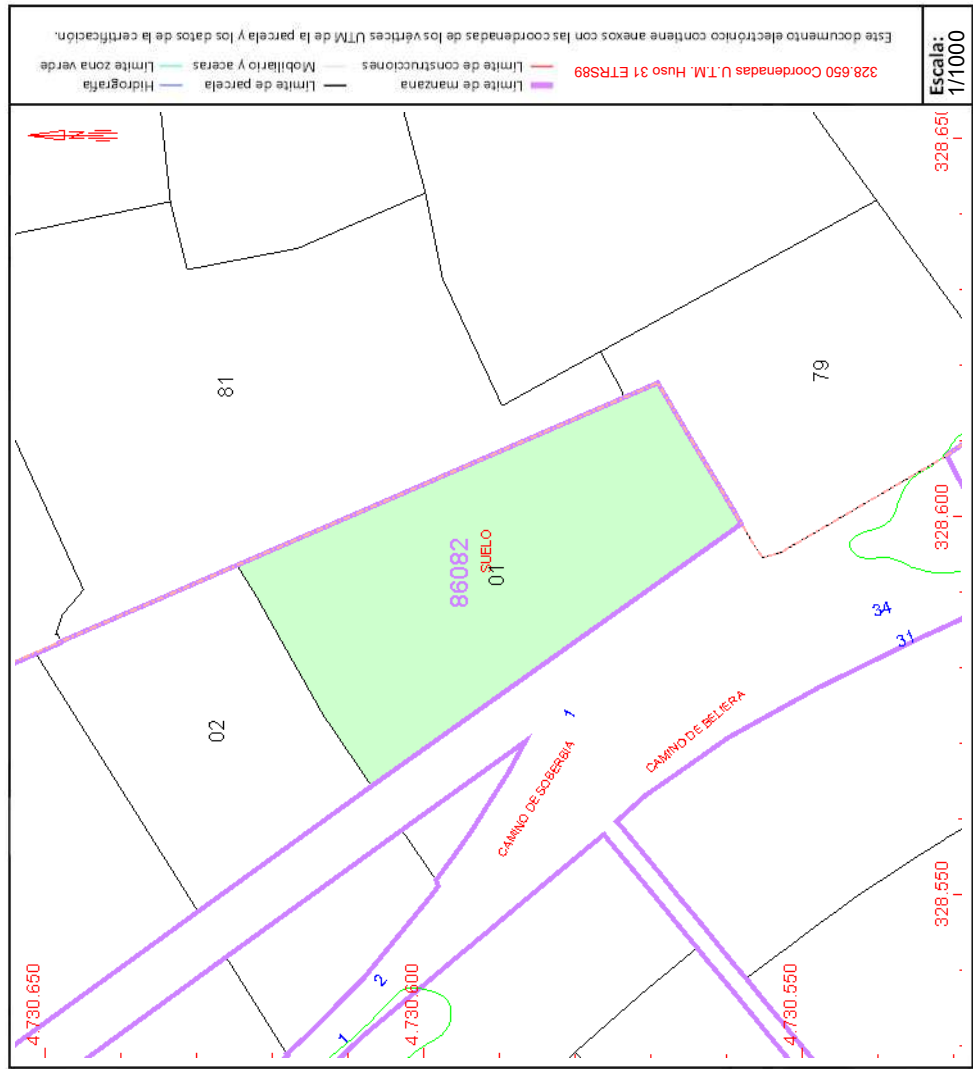
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.679 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del “Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC”

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8608201CH2380N0001XS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CM SOBERBIA 1 Suelo

25598 NAUT ARAN [LLEIDA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

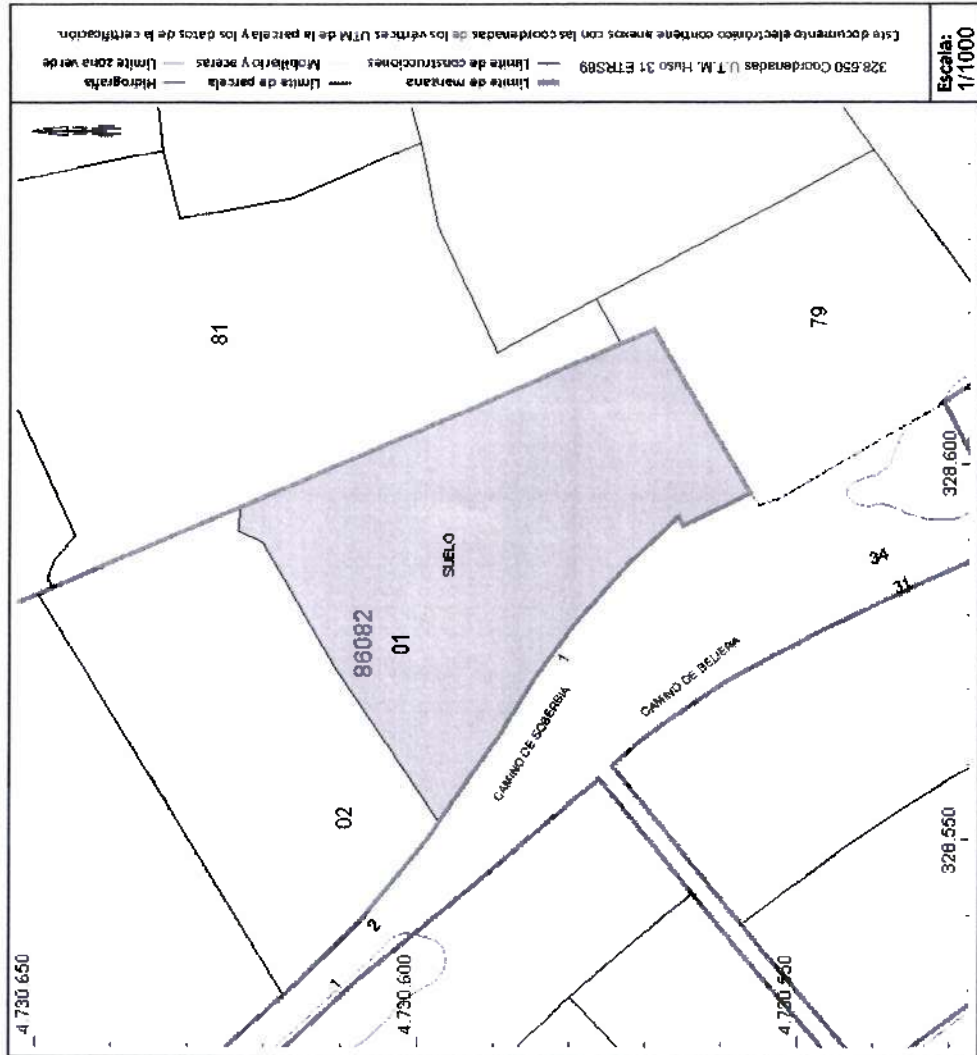
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.988 m2

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

6.7.- Fotografia Aèria parcial del municipi de Salardú de l'any 1954.



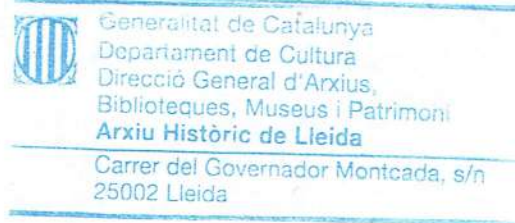
DILIGÈNCIA: Per a fer constar que és una reproducció parcial de la fotografia aèria número 33 del terme municipal de Naut Aran (Salardú), feta el 1954 i utilitzada per a la implantació del cadastre de rústica.

Lleida, 25 de març de 2022

La directora



Glòria Vilella Garcia



6.8.- Fitxes Cadastrals de l'any 1954.

SECCION DE FORMACION
Y CONSERVACION DE CATASTRO
Y CENSOS AGRARIOS

Hoja catastral núm.	.	.	.	.	.	79
Núm. de la parcela	.	.	.	.	.	2
Id. polígono topográfico.	.	.	.	.	.	
Fotoplano n°	.	.	.	.	.	

Provincia de LERIDA
Partido Judicial de
Vieilla.

Término Municipal de Seledre

N.	S.	E.	O.
78	70	Casio Urano	81

PROPIETARIOS SUCESIVOS DE ESTA PARCELA

NOMBRE Y APELLIDOS	PAGO o PARAJE			Causa de la alteración	Polígono	PARCELA		Municipio
						N.º	LETRA	
Fort Vilanova, Serafin.					2	79		
 Generalitat de Catalunya Departament de Cultura Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni Arxiu Històric de Lleida Carrer del Governador Montcada, s/n 25002 Lleida								

DATOS AGRICOLAS Y ECONOMICOS

FECHA	PARCELA		CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	Clase	SUPERFICIE			VALORACION TIPOS UNITARIOS			RENTA BRUTA		RIQUEZA IMPONIBLE	
	N.º	LETRA			Hectáreas	As.	Cs.	VENTA	RENTA	RIQUEZA	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.
77/78	79		LABOR SECANO	2		4	15							
TOTALES .						4	15							

FECHA	TRANSFORMACION QUE EXPERIMENTA LA PARCELA
	Se divide en las parcelas
	Se agrega a la parcela
	Se


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Cultura
 Direcció General d'Arxius,
 Biblioteques, Museus i Patrimoni
 Arxiu Històric de Lleida
 Carrer del Governador Montcada, s/n
 25002 Lleida

, a de
 EL INGENIERO,
 de 197

MOD.- VI. - SISTEMAS DE CONTROL, S. A. M. 93802

SERVICIO DE CATASTRO

DE LA

RIQUEZA RUSTICA

Provincia de LERIDA

Partido Judicial de

Término Municipal de
Sección

Pago

Hoja catastral núm.	Núm. de la parcela	id. polígono topográfico	id. id. fotográfico
79			

ORIGEN DE LA PARCELA

LINDEROS

PROPIETARIOS SUCESIVOS DE ESTA PARCELA

NOMBRE Y APELLIDOS

PAGIO O PARATE

Causa de la alteración

Polígono

PARCELA	
N.º	LETRA

Municipio

FORT VILANOVA SERAFIN

SUBERBIA

20

62.

46

Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura
Direcció General d'Arxius,
Biblioteques, Museus i Patrimoni
Arxiu Històric de Lleida

Carre del Governador Montcada, s/n
25002 Lleida

DATOS AGRICOLAS Y ECONOMICOS

FECHA	PARCELA		CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	Clase	SUPERFICIE			VALORACION TIPOS UNITARIOS			RENTA BRUTA		RIQUEZA IMPONIBLE	
	Nº	LETRA			Hectreas	As.	Cs.	VENTA	RENTA	RIQUEZA	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.
	79		CEREAL SECANO	2	1341				168	389	22	53	52	16
TOTALES.					1341						22	53	52	16

TRANSFORMACION QUE EXPERIMENTA LA PARCELA

77/78

Se divide en las parcelas 79 y 80 y 81.

Se agrega a la parcela

Se



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura
Direcció General d'Arxius,
Biblioteques, Museus i Patrimoni
Arxiu Històric de Lleida
Carrer del Governador Montcada, s/n
25002 Lleida

EL INGENIERO.

de 195

SECCION DE FORMACION
Y CONSERVACION DE CATASTRO
Y CENSOS AGRARIOS

Hoja catastral núm.	.	.	.	.	.
Núm. de la parcela	.	.	.	.	.
Id. polígono topográfico.	.	.	.	.	.
Fotoplano n.º	.	.	.	.	.

80
22

Vella

Término Municipal de Pélarada
Sección Pago

81
Cesco Urbano
S. LINDEROS

N.	S.	E.	O.
81	81	81	86

ORIGEN DE LA PARCELA

De la división de la núm. 80

De las agregaciones de las

parcelas núms.

PROPIETARIOS SUCESIVOS DE ESTA PARCELA

NOMBRE Y APELLIDOS		PAGO o PARAJE	Causa de la alteración	Polígono	PARCELA N.º	LETRA	Municipio
Tarru Jaanes, Carolina		Suberbia		2	80		

DATOS AGRICOLAS Y ECONOMICOS																
FECHA	PARCELA		CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	Clase	SUPERFICIE			VALORACION TIPOS UNITARIOS			RENTA BRUTA		RIQUEZA IMPONIBLE			
	N.º	LETRA			Hectáreas	As.	Cs.	VENTA	RENTA	RIQUEZA	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.		
77/78	80		LABOR SECANO	2		2	50									
TOTALES .							2	50								

250

TRANSFORMACION QUE EXPERIMENTA
LA PARCELA

Se divide en las parcelas

Se agrega a la parcela

५७



de de 197

*Término Municipal de
Sección*

Page.

ORIGEN DE LA PARCELA

~~De la división de la núm.~~
~~De las agregaciones de las~~
~~parcelas núms.~~

LINDEROS

PROPIETARIOS SUCESIVOS DE ESTA PARCELA

Hoja catastral núm.	.	.	.	.	.	.
Núm. de la parcela	.	.	.	.	.	80
id. polígono topográfico	.	.	.	.	.	
id. id. fotográfico	.	.	.	.	.	

NOMBRE Y APELLIDOS	PAGO O PARAJE	CAUSA DE LA ALTERACION	POLIGONO	PARCELA N.º	LETRA	MUNICIPIO
TARRAU DAJONES CAROLINA	SUBERRIA		2	80		46

D-I-V-I-S-I-O-N


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Cultura
 Direcció General d'Arxius,
 Biblioteques, Museus i Patrimoni
 Arxiu Històric de Lleida
 Carrer del Governador Montcada, s/n
 25002 Lleida

①
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

DATOS AGRICOLAS Y ECONOMICOS

FECHA	PARCELA		CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	Clase	SUPERFICIE			VALORACION TIPOS UNITARIOS			RENTA BRUTA		RIQUEZA IMPONIBLE	
	Nº	LETRA			Hectareas	As.	Cs.	VENTA	RENTA	RIQUEZA	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.
	80		CEREAL SECANO	2	16	13			108	389	27	10	62	75
TOTALES.						16	13				27	10	62	75

FECHA	TRANSFORMACION QUE EXPERIMENTA LA PARCELA
77/78	Se divide en las parcelas 80 y Casco y la no.
	Se agrega a la parcela
	Se


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Cultura
 Direcció General d'Arxius,
 Biblioteques, Museus i Patrimoni
 Arxiu Històric de Lleida
 Carrer del Governador Montcada, s/n
 25002 Lleida

a de
 EL INGENIERO,
 de 195

SECCION DE FORMACION
Y CONSERVACION DE CATASTRO
Y CENSOS AGRARIOS

Viella.

Pago

Valardi

8/

م

N.	S.	E.	O.
83-82	Casco - Orleans - 80-86	78-79	85

ORIGEN DE LA PARCELA

De la división de la núm. 81

De las agregaciones de las parcelas núms.

NOMBRE Y APELLIDOS

PAGO o PARAJE

Causa de la alteración

Poliġono

PARCELA	N.º
1	1

Municipio

Ricart, Margarita

Stalder & Suter

2

18



Generalitat de Catalunya Departament de Cultura Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni Arxius Històric de Lleida	Carer del Governador Montcada, s/n 25002 Lleida
---	---

DATOS AGRICOLAS Y ECONOMICOS

FECHA	PARCELA		CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	Clase	SUPERFICIE			VALORACION TIPOS UNITARIOS			RENTA BRUTA		RIQUEZA IMPONIBLE	
	N.º	LETRA			Hectáreas	As.	Cs.	VENTA	RENTA	RIQUEZA	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.
7/78	81		LABOR SECAÑO	2		30	70							
TOTALES .						30	70							

1,33

FECHA	TRANSFORMACION QUE EXPERIMENTA LA PARCELA
	Se divide en las parcelas
	Se agrega a la parcela
	Se



Generalitat de Catalunya
 Departament de Cultura
 Direcció General d'Arxius,
 Biblioteques, Museus i Patrimoni
 Arxiu Històric de Lleida
 Carrer del Governador Montcada, s/n
 25002 Lleida

, a de
 EL INGENIERO, de 197

MOD.- VI, 1 - SISTEMAS DE CONTROL, S. A. H. 93802

Hoja catastral núm.	Num. de la parcela	id. polígono topográfico	id. fotoaéreo
			81

Pago

~~SALARDU~~

81
83-82
78-75
80-86

ORIGEN DE LA PARCELA.
De la división de la mim.
De las agregaciones de las
parcelas mimis.

PROPIETARIOS SUCESIVOS DE ESTA PARCELA

NOMBRE Y APELLIDOS	PAGO O PARALE	Causa de la alteración	Polígono	PARCELA Nº	LETRA	Municipio
RICART MARGARITA	SUBERRIA	 Generalitat de Catalunya Departament de Cultura Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni Arxiu Històric de Lleida Carrer del Governador Montcada, s/n 25002 Lleida	2	81		46

DIS-10-7

DATOS AGRICOLAS Y ECONOMICOS

FECHA	PARCELA		CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	Clase	SUPERFICIE			VALORACION TIPOS UNITARIOS			RENTA BRUTA		RIQUEZA IMPONIBLE	
	N.º	LETIA			Hectáreas	As.	Cs.	VENTA	RENTA	RIQUEZA	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.
	81		CEREAL SECANO	2		3203			168	389	53	81	124	60
TOTALES.						3203					53	81	124	60

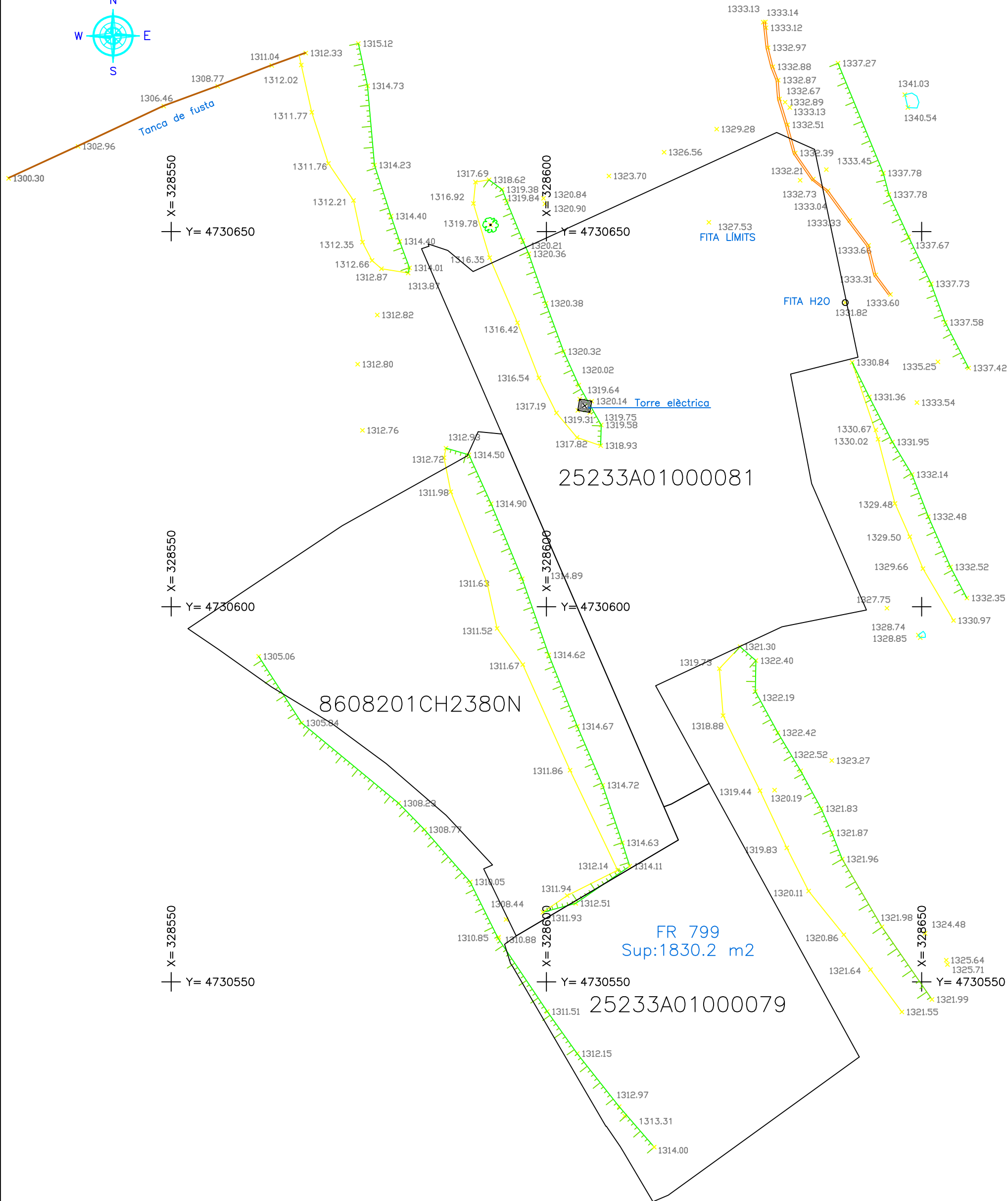
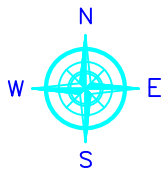
FECHA	TRANSFORMACION QUE EXPERIMENTA LA PARCELA
77/78	Se divide en las parcelas 81 y Casio Urbano.
	Se agrega a la parcela
	Se



Generalitat de Catalunya
 Departament de Cultura
 Direcció General d'Arxius,
 Biblioteques, Museus i Patrimoni
 Arxiu Històric de Lleida

a de de 195
 EL INGENIERO,
 Carter del Governador Montcada, s/n
 25002 Lleida

6.9.- Plànol núm. 1. Aixecament Topogràfic de la zona litigiosa.



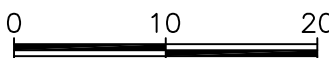
C/ MARIA SAURET, 26; ALTELL 7è.
25007 LLEIDA
TEL-FAX: (973-23.98.05)
e mail: emilipasqualgine@gmail.com

L'ENGINYER TÈCNIC EN TOPOGRAFIA:

EMILI PASQUAL GINÉ

ESCALA:

1 : 500



TITOL DEL PLANOL:

AIXECAMENT TOPOGRÀFIC A L'ENTORN DE LES PARCEL·LES CADASTRALS:
25233A01000079, 25233A01000081 I 8608201CG2380N.

LOCALITAT:

SALARDÚ

COMARCA:

VAL D'ARAN

DATA:

FEBRER 2023

CLAU:

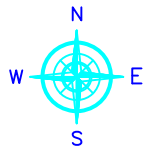
PLANOL NUM.:

1

FULL 1 DE 1

X=328550
Y=4730500

6.10.- Plànol núm. 2. Delimitació de propietats.



Tanca de fusta

X= 328550
Y= 4730650

X= 328600
Y= 4730650

FITA LÍMITS

FITA H20

FR 1123
Sup. 3573 m2

X= 328550
Y= 4730600

X= 328600
Y= 4730600

FR 659
Sup.1830 m2

X= 328550
Y= 4730550

X= 328600
Y= 4730550

X= 328600
Y= 4730550

Vèrtex	X	Y
1	328603,05	4730580,19
2	328625,00	4730587,45
3	328630,40	4730575,56
4	328638,02	4730579,50
5	328653,44	4730552,32
6	328610,43	4730532,13
7	328604,10	4730540,44
8	328600,12	4730546,05
9	328593,57	4730555,79
10	328609,49	4730564,89
11	328581,03	4730632,50
12	328637,97	4730658,76
13	328653,60	4730630,02
14	328643,90	4730623,59
15	328651,88	4730602,17
16	328653,81	4730596,99

X= 328550
Y= 4730500



C/ MARIA SAURET, 26; ALTELL 7è.
25007 LLEIDA
TEL-FAX: (973-23.98.05)
e mail: emilipasqualgine@gmail.com

L'ENGINYER TÈCNIC EN TOPOGRAFIA:

TÍTOL DEL PLANOL:

PROPOSTA DE DELIMITACIÓ DE LES FINQUES REGISTRALS: 659 I 1123.

EMILI PASQUAL GINÉ

ESCALA:

1 : 500

LOCALITAT:

SALARDÚ

DATA:

FEBRER 2023

PLANOL NUM.:

2

COMARCA:

VAL D'ARAN

CLAU:

FULL 1 DE 1

6.11.- Acta de Presencia y Protocolización de Fotografías y Documentos

10/2021



GK5659062

HENAR ALONSO PASCUAL

Carrer de Molieres, 3, Bajo

25530 Vielha (Lleida)

Teléf. 973 640 111—Fax: 986 936 180

vielhanotaria@gmail.com

**«ACTA DE PRESENCIA Y PROTOCOLIZACIÓN DE
FOTOGRAFÍAS Y DOCUMENTOS.»**

NÚMERO QUINIENTOS SESENTA Y OCHO (568). -----

En **VIELHA**, a trece de mayo de dos mil veintidós.

Ante mí, **HENAR ALONSO PASCUAL**, Notaria del
Ilustre Colegio de Cataluña, con residencia en
Vielha. -----

-----**COMPARECE:** -----

Como **requirente:** -----

DON JOSÉ LUIS AMELLA VELA, mayor de edad,
soltero, archivero, vecino de Sant Joan Despi
(08970), provincia de Barcelona, con domicilio en
calle Torreblanca, 16, 1º-5; con D.N.I. y N.I.F.
vigente número **40.862.976-A.** -----

INTERVIENE en nombre y representación de DOÑA
MERCEDES VELA ALVAREZ, nacida el día 10 de febrero
de 1.928, Pensionista, viuda, vecina de (25001)
Lleida, con domicilio en calle Salmerón, 12 , 05º-
02; provista de Documento Nacional de Identidad
número **40.603.130-B.** -----

Sus facultades resultan:-----

A) IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO. Escritura de poder general otorgada ante el Notario de LLeida, Don Sebastián Gutierrez Gañán, el día doce de enero de dos mil veintidós, con el número 100 de protocolo, copia autorizada de la misma tengo a la vista.-----

B) RESEÑA DEL APODERAMIENTO. Se trata de un poder general que permite actuaciones de deslinde de fincas, así como de firmar todo tipo de documentación necesaria a tal fin.-----

C) JUICIO DE SUFICIENCIA. Yo la Notaria considero, bajo mi responsabilidad, que las facultades conferidas son suficientes para el otorgamiento de esta acta de presencia, fotografía y protocolización de documentos.-----

Me asevera el apoderado que sus facultades necesarias para este acto no le han sido restringidas, suspendidas, revocadas ni modificadas en forma alguna, y que no ha variado la capacidad legal del representado.-----

Le identifico por el documento reseñado y tiene, a mi juicio, capacidad legal necesaria e interés legítimo para promover la presente ACTA a cuyo efecto

-----**EXPONE:**-----

GK5659061

10/2021



I.- Que Doña Mercedes Vela Álvarez es propietario, tal y como me acredita, de las siguientes fincas:-----

1.- RUSTICA.- Pieza de tierra llamada SOBERBIA o SOBERVIA, término de Salardú-Naut Aran; de cabida diecinueve áreas, cuarenta y cuatro centiáreas. Lindante: Oriente, María Cónsul Badia, antes Juan Vidal; Mediodía, Antonia Vidal Vilo, antes con vía pública; Poniente, limite de suelo de naturaleza urbana, antes con Francisco Barba; y Norte, límite de suelo de naturaleza urbana y herederos de Francisco Amella Riverola, antes José Barrera. ----

Constituye la parcela 79 del polígono 10. -----

REFERENCIA CATASTRAL.- Tiene asignada la referencia catastral **25233A010000790000IY**. -----

Certificación descriptiva y gráfica y anexo catastral, obtenidos telemáticamente por mí, la Notaria, con el Código Seguro de Verificación **1PV3 E9QB 6NNP 1788** quedan incorporadas a la presente.-

REGISTRO.- Inscrita en el Registro de la

Propiedad de Vielha al tomo 210, libro 9, folio 88,
finca **659**.-----

2.- RUSTICA.- Pieza de tierra, sito en el término de Salardú-Naut Aran, llamada SOBERBIA o SOBERVIA; de extensión treinta y cinco áreas. Linda: Norte, Antonia Mola Espián y Consuelo Alvarez Ricart, antes Manuel Mola Espi; Este, José Manuel Vilanova Abadía y Francisco Sastrada, antes Dimas Sastrada; Sur, María Cónsul Abadía y herederos de Francisco Amella Riverola, antes Sixto Mayayo; y Oeste, límite de suelo de naturaleza urbana, antes Carolina Tarrau.

Constituye la parcela 81 del polígono 10. ----

REFERENCIA CATASTRAL.- Tiene asignada la referencia catastral **25233A010000810000IB**.-----

Certificación descriptiva y gráfica y anexo catastral, obtenidos telemáticamente por mí, la Notaria, con el Código Seguro de Verificación **NAMY JGNY QQT9 PNNH** quedan incorporadas a la presente.-

REGISTRO.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vielha al tomo 264, libro 13, folio 117, finca **1123**.-----

TÍTULO.- Doña Mercedes Vela Álvarez adquirió las fincas anteriormente descritas por herencia, en virtud de escritura otorgada en LLeida, ante el

GK5659060

10/2021



Notario Don Pablo Pleguezuelos Merino, el diecisiete de junio de dos mil trece, con el número 1065 de protocolo, cuya copia autorizada e inscrita he tenido a la vista.-----

II.- Que existe un error en la cartografía catastral, puesto que la delimitación de las fincas de la requirente que se observa en las certificaciones catastrales, no coincide con los límites reales de las fincas, al no coincidir la línea de separación catastral con el talud que separa las parcelas 79 y 81 del polígono 10, de los números 1 del Camino Soberbia y número 2 del Camino Cuatre Cantos.-----

III.- Expuesto cuanto antecede, me requiere con el siguiente,-----

-----**OBJETO**-----

Me constituya en dicho lugar y deje constancia en acta de las circunstancias que me indicará al tiempo de la práctica de la diligencia, y dé fe que las fotografías que se practicarán en mi presencia

coinciden exactamente con la realidad por mi observada; de dichas fotografías dejaré unidas a esta matriz uno de los ejemplares y duplicado de las mismas, debidamente testimoniados, acompañarán a la copia que se expida de la presente acta.-----

ACEPTO el requerimiento, que practicaré por diligencia.-----

-----**APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN**-----

Hago las reservas y advertencias legales, entre ellas las relativas al valor jurídico de sus manifestaciones.-----

PROTECCIÓN DE DATOS: De conformidad con lo previsto en la normativa de Protección de Datos, se informa de que los datos personales de los intervinientes serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento. La finalidad del tratamiento es la de ejercer las funciones propias de la actividad notarial y su facturación. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación con el interesado y no se solicite su supresión o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales.-----

La base legal del tratamiento es el ejercicio de

GK5659059

10/2021



las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impediría su intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Los intervinientes podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, oposición o en su caso la portabilidad de sus datos. Frente a cualquier vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD.-----

El dato de contacto del delegado en protección de datos es dpd@aequus.es.-----

Leo por su elección este acta al compareciente que renuncia a leerla por sí, derecho que le advierto

tiene, y enterado de su contenido, la aprueba y firma conmigo, la Notario, que doy fe de todo lo consignado en este instrumento público extendido en cuatro folios de papel común, de uso en este distrito por especial privilegio del Valle de Arán.-----

Está la firma del compareciente. Signado, firmado. HENAR ALONSO PASCUAL. Rubricado y sellado.

ARANCEL NOTARIAL. DERECHOS DEVENGADOS. Arancel aplicable, números: 1, 4, 5, 6, 7 y nº 8º. DOCUMENTO SIN CUANTÍA. TOTAL: 312,74 € (Impuestos excluidos)

DILIGENCIA DE PRESENCIA.- Referida al acta número **568/2022** de mi protocolo general ordinario.

La extiendo yo, la Notaria autorizante del acta a que se refiere, en mi despacho de acuerdo con las notas tomadas en el lugar, el mismo día de su autorización.-----

Siendo las quince horas, me constituyo, acompañada por el requirente, y siguiendo sus indicaciones, en el lugar señalado en la exposición, donde realizo las comprobaciones pertinentes sobre los hechos expuestos en la comparecencia, resultando lo siguiente:-----

PRIMERO.- Accedo a las fincas de la requirente con su representante y con **Don Jaime España Rufaste**, con D.N.I. número **41.094.342-N**, quien dice ser vecino del lugar y anterior propietario de una finca

GK5659058

10/2021



colindante y que manifiesta conocer los límites de las fincas, por haberlas visto cultivadas desde su infancia, a fin de fotografiar los límites de las fincas descritas (Fotografías 1 y 2). Nos colocamos en la zona inferior del talud, manifestando los comparecientes que es la línea real que separa la parcela 81 del polígono 10, con el número 1 del Camino Soberbia, y tomamos fotografías en distintos puntos de dicha línea, moviéndonos de norte a sur, siendo el último el correspondiente al punto que separa el número 1 del Camino Soberbia y la parcela 79 del polígono 10 (Fotografías 3 a 10).-----

Posteriormente, nos desplazamos al punto que separa el número 1 del Camino Soberbia, la parcela 79 del polígono 10 y el Camino de Soberbia (Fotografías 11 a 12) y al punto que separa la parcela 79 del polígono 10, de las parcelas 70 del polígono 10 y del número 34 de Camino Bellera, punto que Don Jaime España Rufaste manifiesta estar marcado por una fita (Fotografías 13 a 15).-----

Por último, Don Jaime España Rufaste, señala una fita que, según manifiesta marca la línea que separa la parcela 79 del polígono 10 de la parcela 70 del polígono 10. Tomo fotografía de dicha fita, en la cual, Don Jaime España Rufaste se sitúa donde, según manifiesta, se encuentra el punto de confluencia de las parcelas 79, 70 y 78 del polígono 10 (Fotografías 16 a 18).-----

Hago el seguimiento acompañada por dicho requirente y, en mi presencia, y por indicación del mismo, tomo fotografías de la realidad que observo, las cuales se incorporan a la matriz para su traslado en las copias.-----

Del total contenido de este diligencia, extendida en dos folios de papel común, de uso en este distrito por especial privilegio del Valle de Arán, yo la Notaria, **DOY FE.**-----

Signado, firmado. HENAR ALONSO PASCUAL.
Rubricado y sellado.-----

DILIGENCIA DE INCORPORACION DE FOTOGRAFIAS.-
(Referida al acta número **568/2022** de mi protocolo general ordinario). La extiendo yo, la Notario autorizante del acta a que se refiere, en mi despacho, el mismo día de su autorización, para hacer

GK5659057

10/2021



constar que incorporo a la presente impresión en papel común de las dieciocho fotografías digitales a que hace referencia el acta que antecede; duplicado de las mismas se incorporará a la copia autorizada, quedando extendida esta diligencia en el presente folio de papel común, de uso en este distrito por especial privilegio del Valle de Arán, yo la Notaria,

DOY FE. -----



Foto 1

GK5659056

10/2021



Foto 2



Foto 3

GK5659055

10/2021



Foto 4

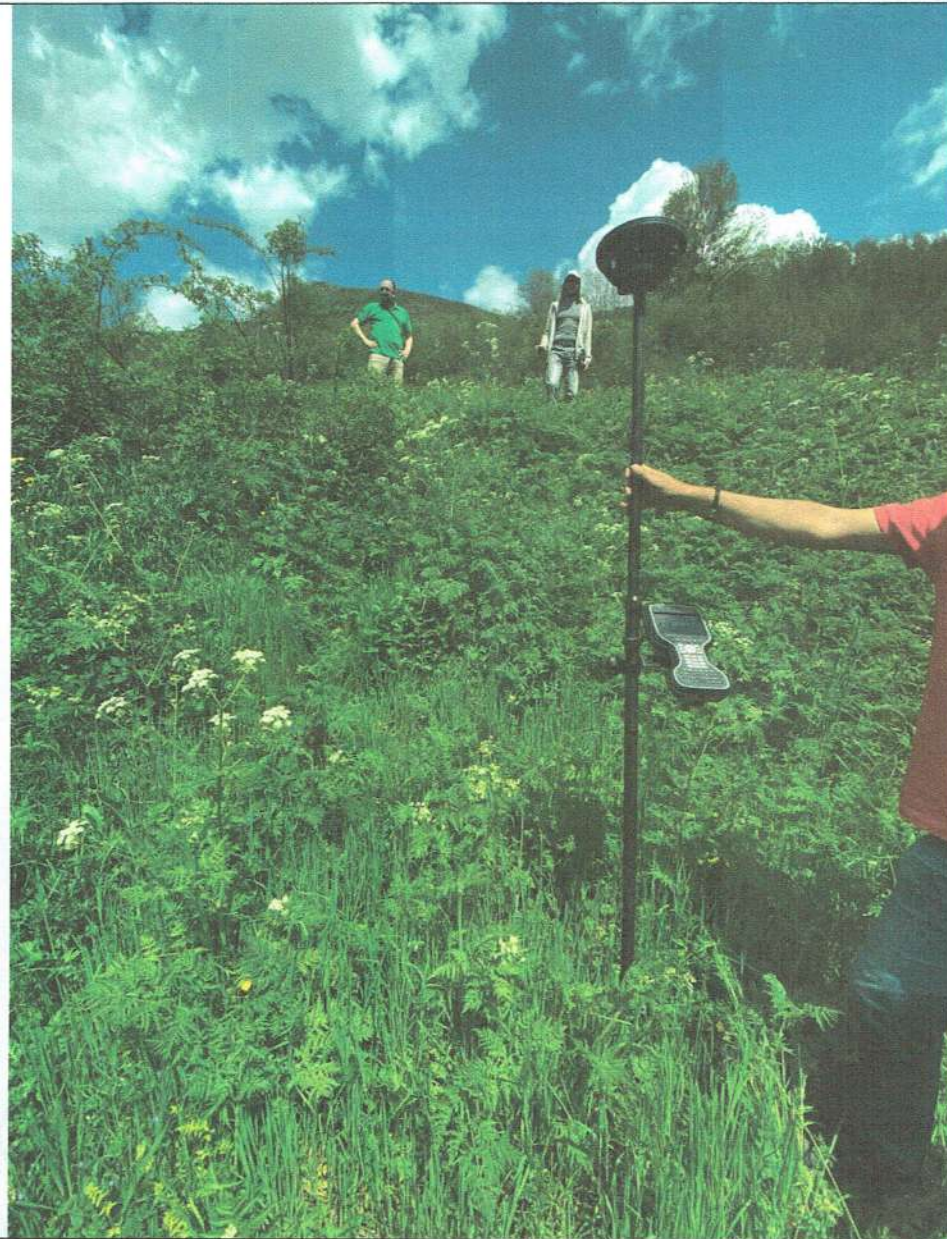


Foto 5

GK5659054

10/2021



Foto 6

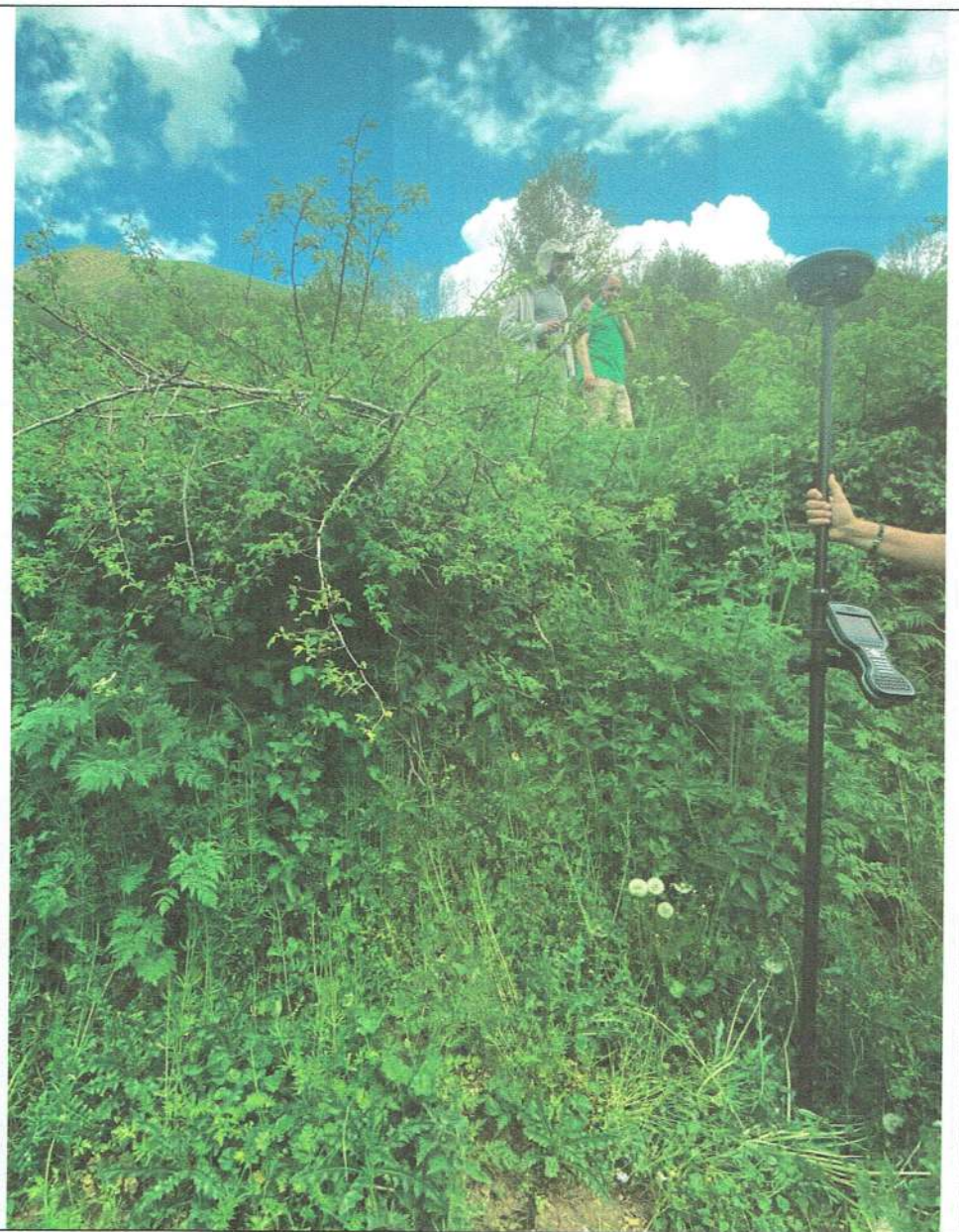


Foto 7

GK5659053

10/2021



Foto 8

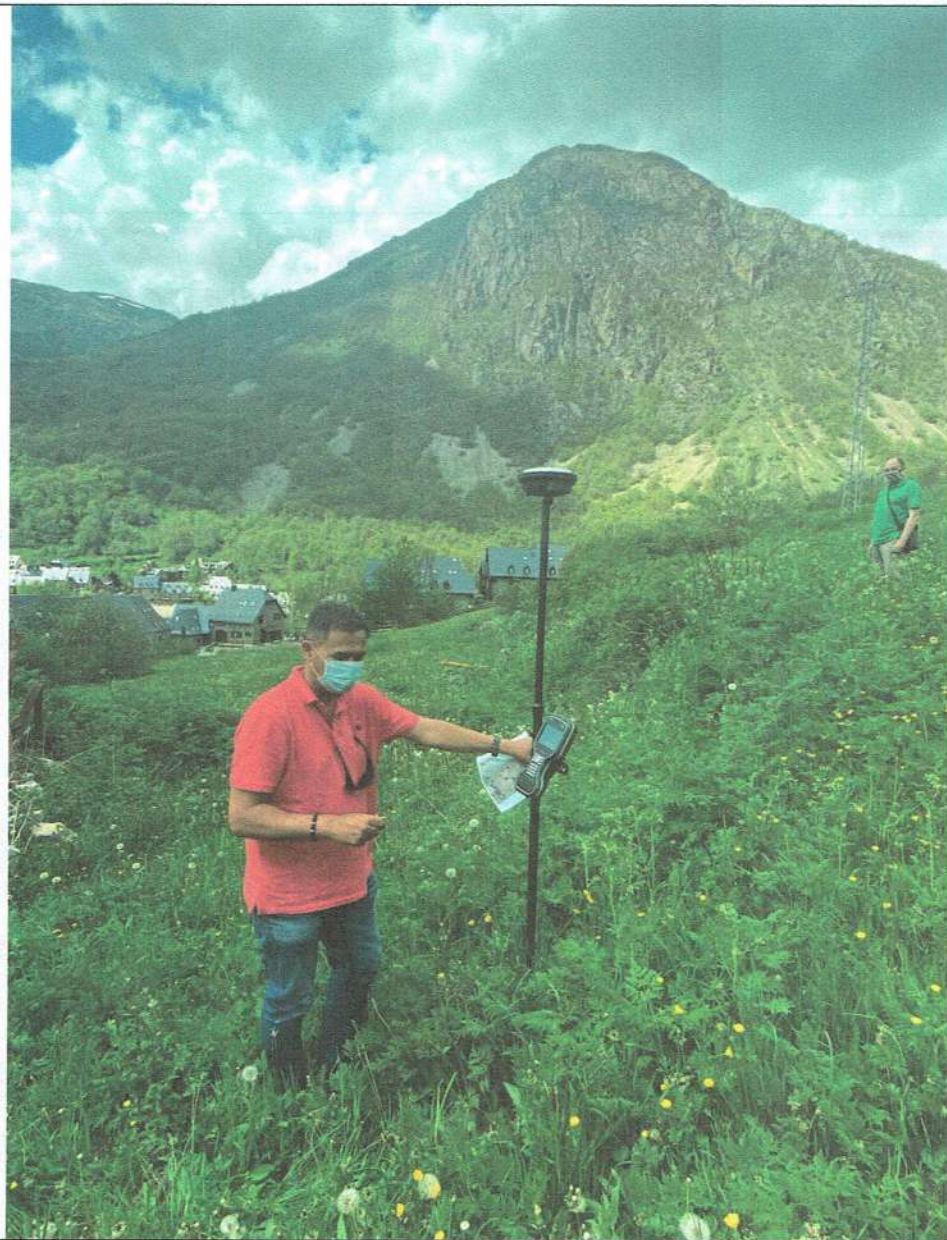


Foto 9

GK5659052

10/2021

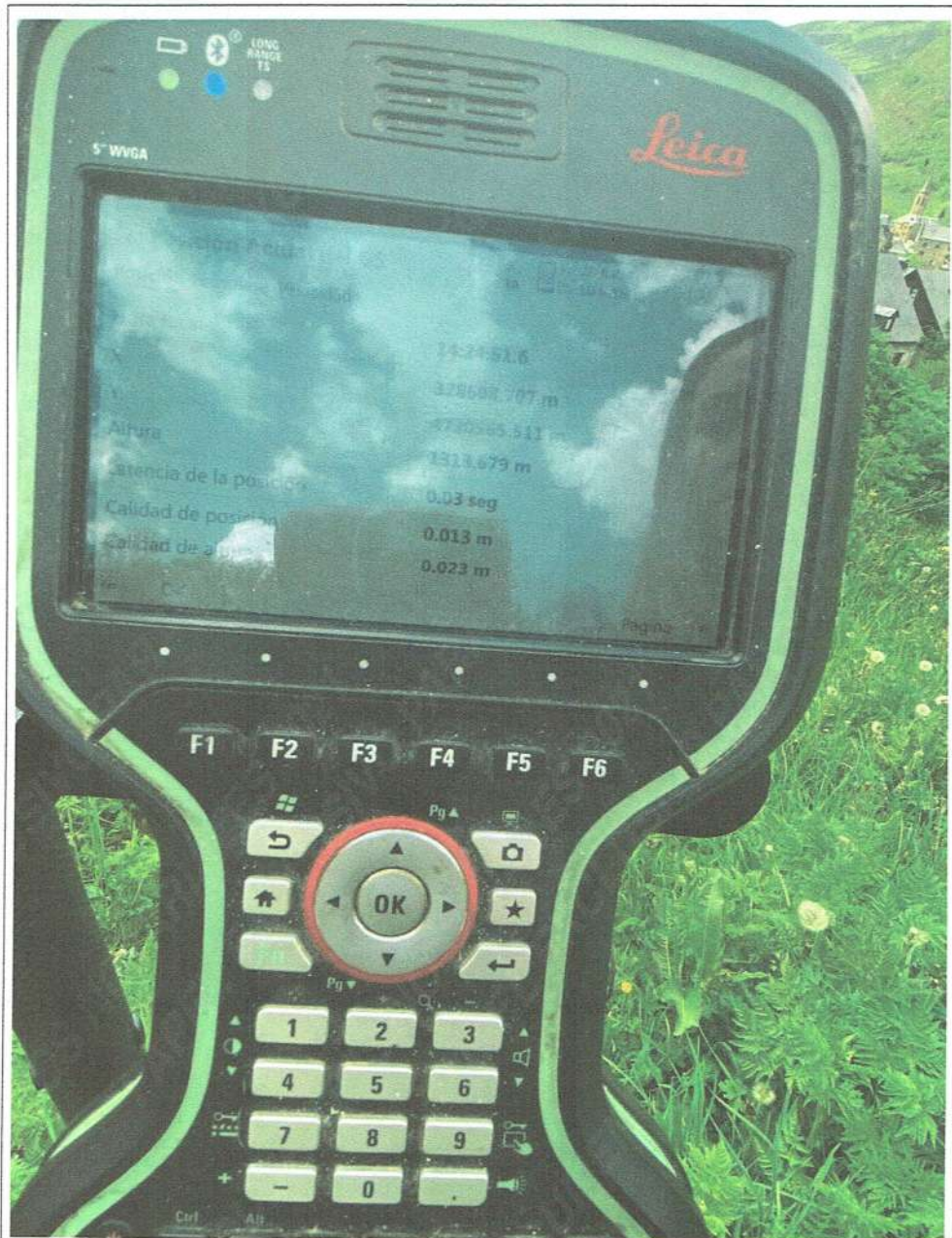


Foto 10

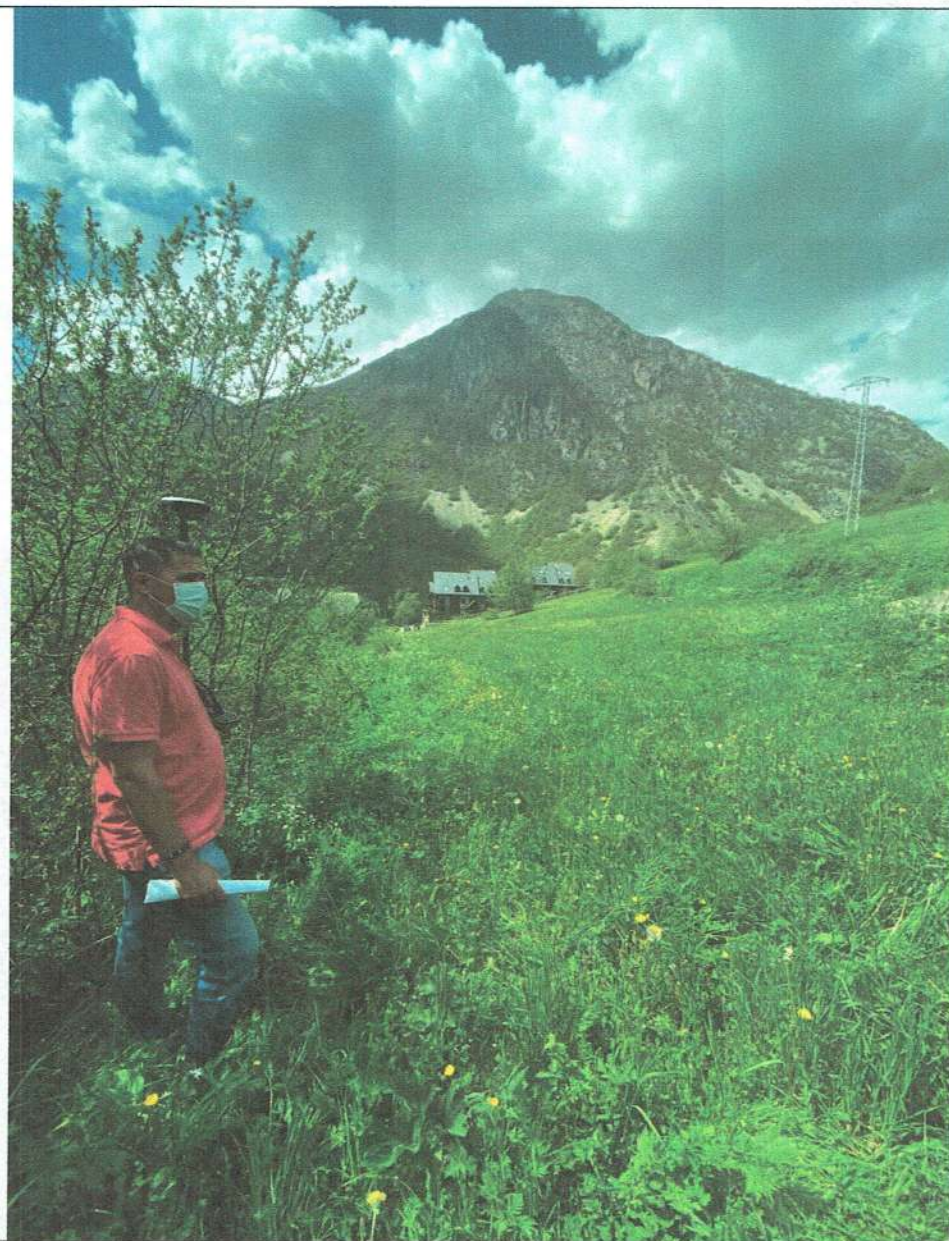


Foto 11

GK5659051

10/2021

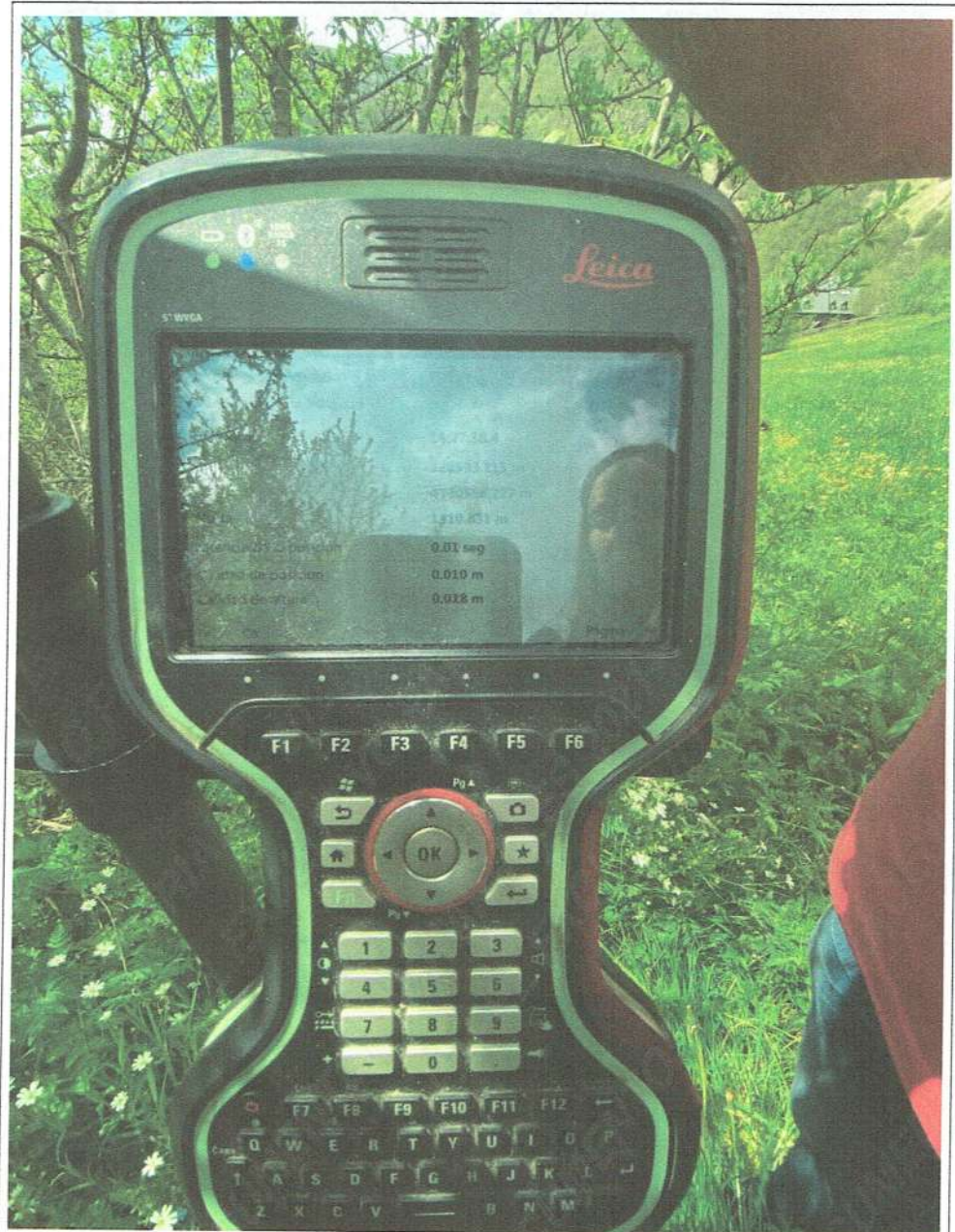


Foto 12

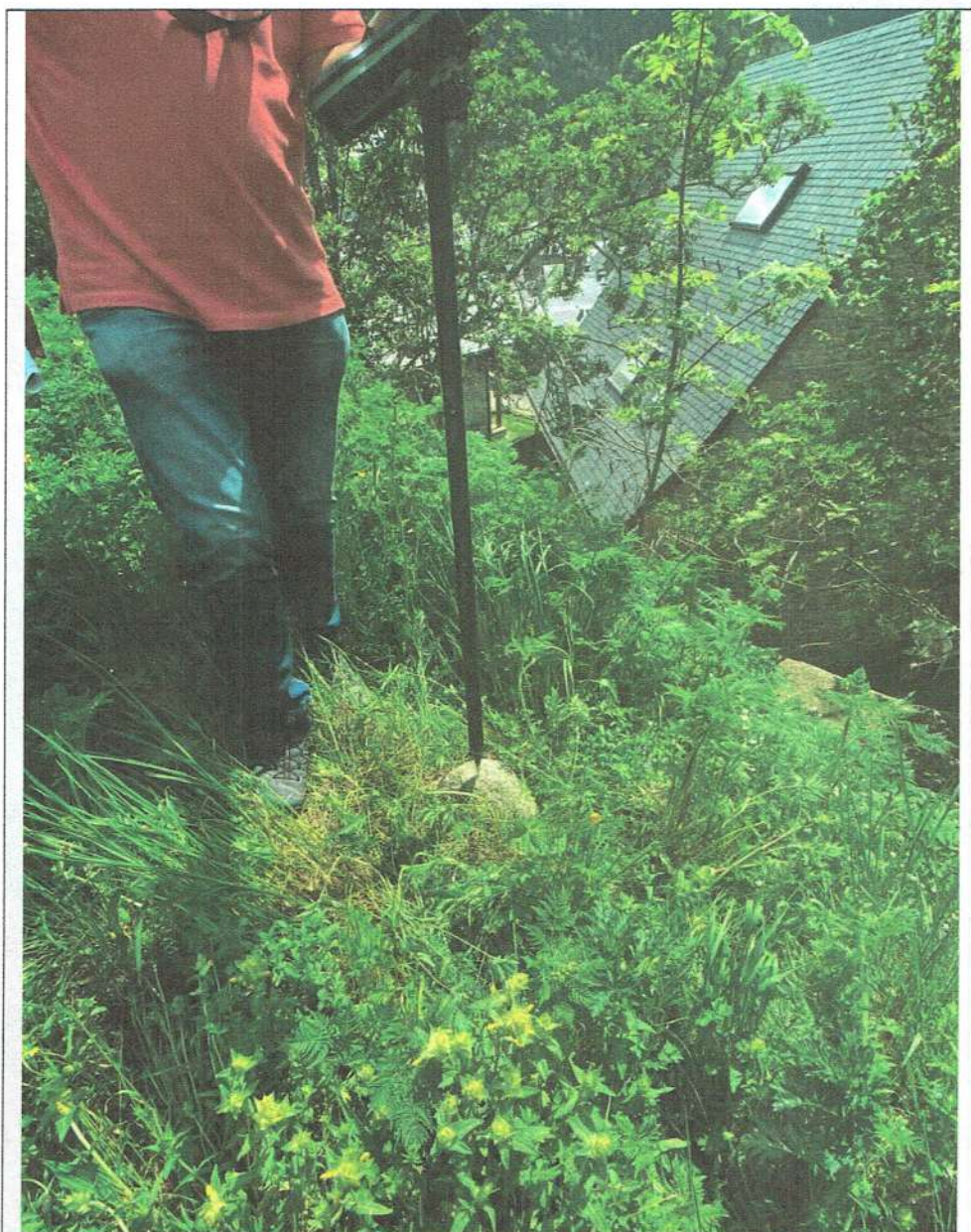


Foto 13

GK5659050

10/2021



Foto 14

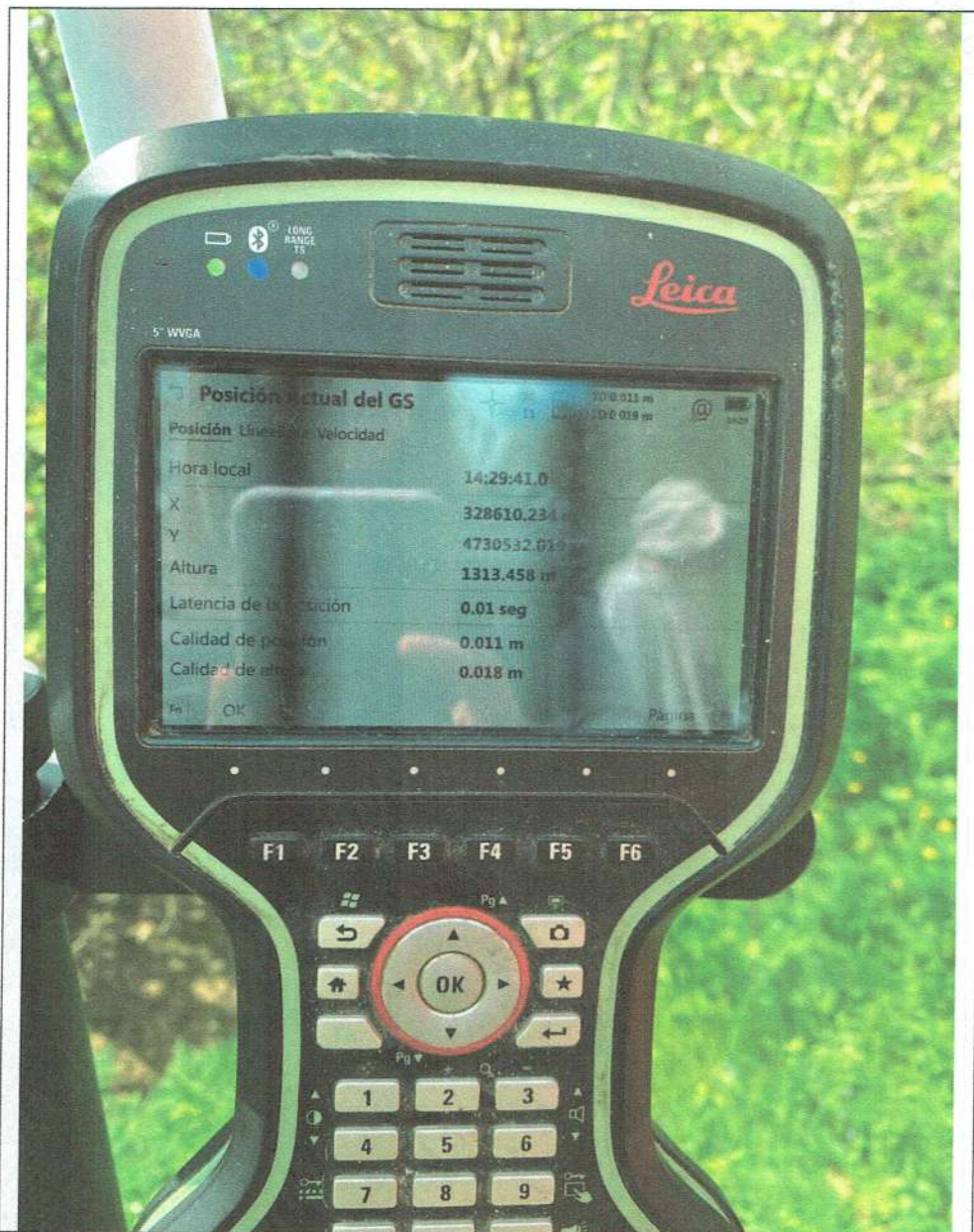


Foto 15

GK5659049

10/2021

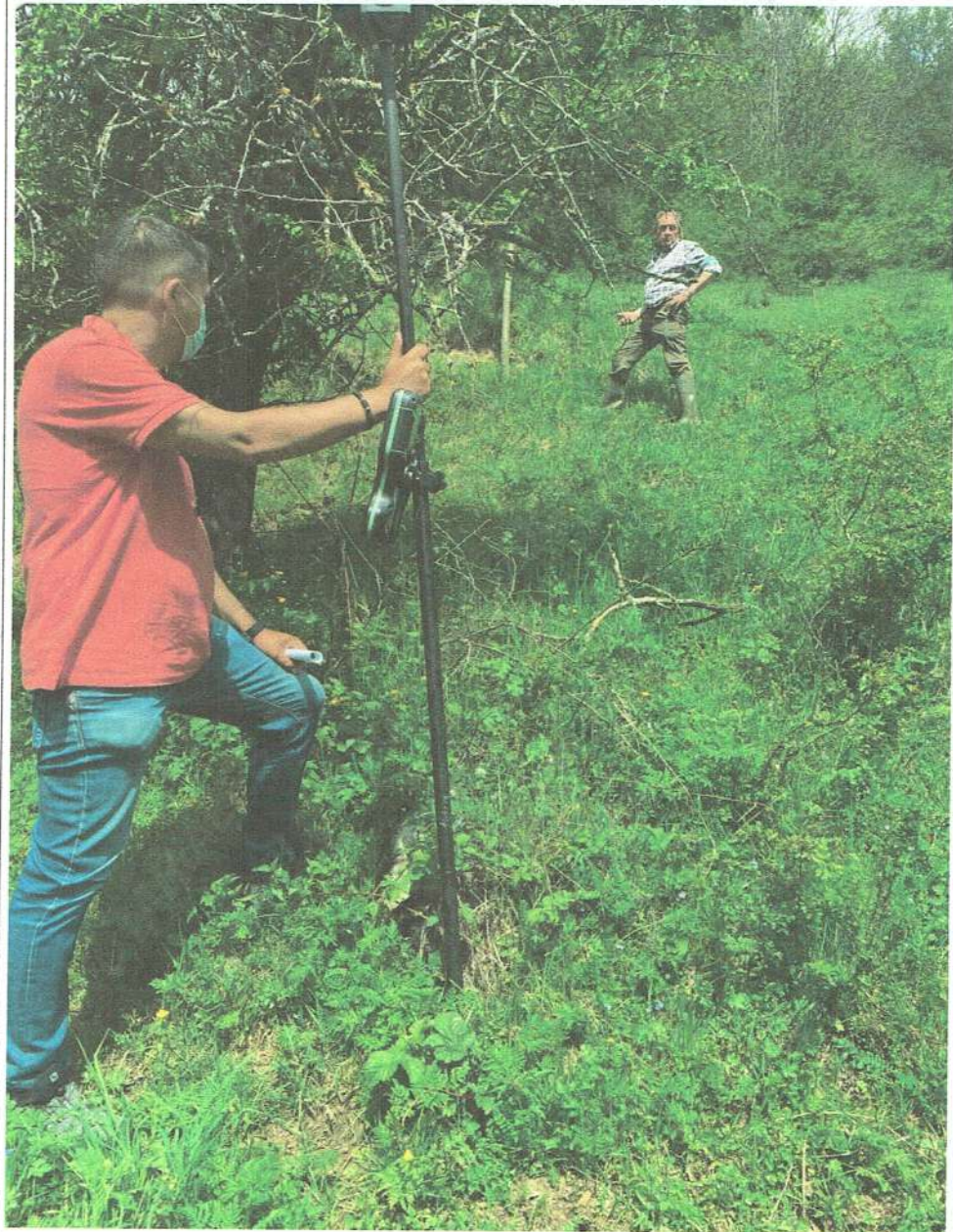


Foto 16



Foto 17

GK5659048

10/2021

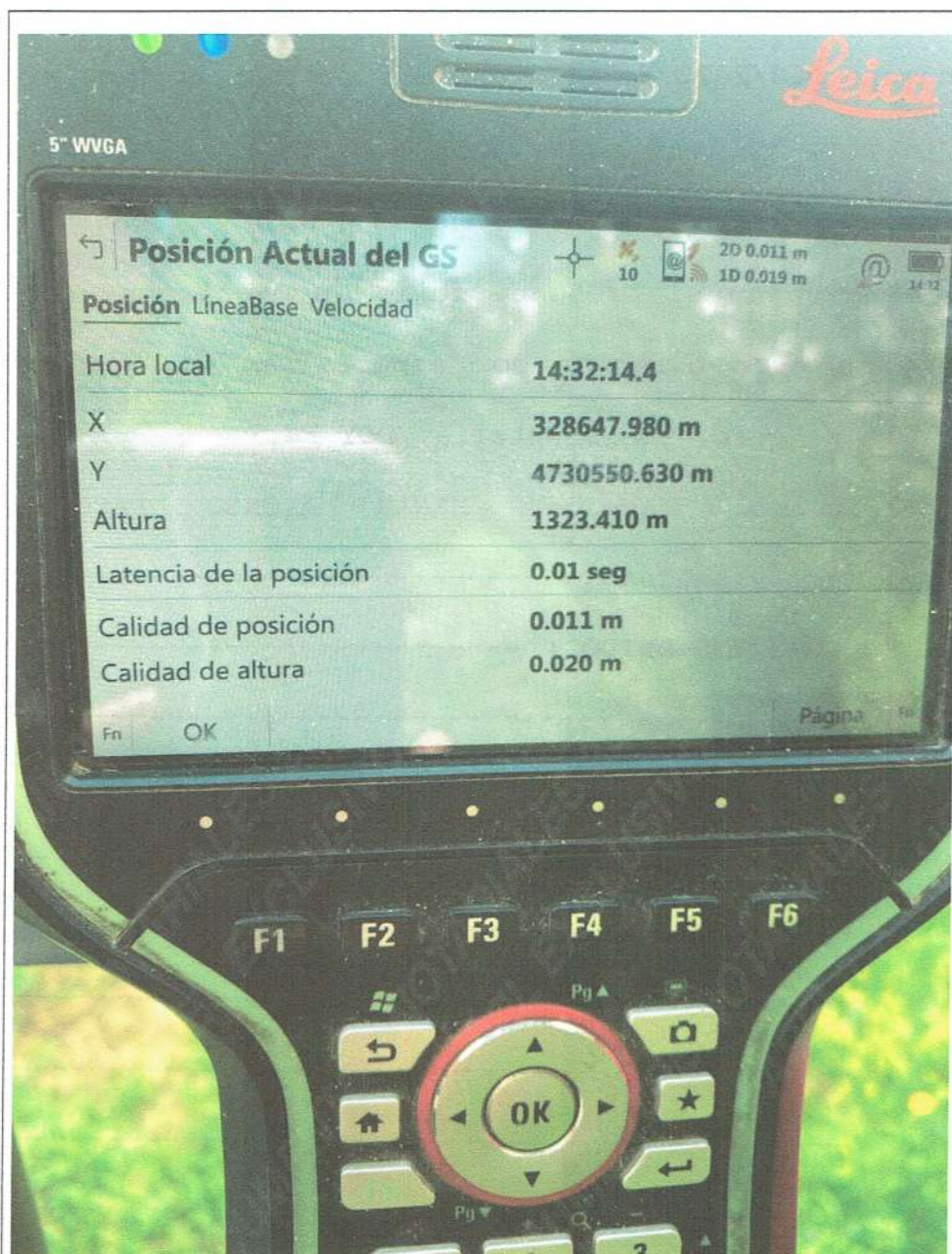


Foto 18

Signado, firmado. HENAR ALONSO PASCUAL.

Rubricado y sellado.-----

DILIGENCIA DE TERMINACIÓN.- Referida al acta número **568/2022** de mi protocolo general ordinario.

Y no teniendo que hacer constar nada más, doy por terminada esta diligencia, de cuyo contenido extendido en el presente folio de papel común, de uso en este distrito por especial privilegio del Valle de Arán, yo la Notaria, **DOY FE.**-----

Signado, firmado. HENAR ALONSO PASCUAL.

Rubricado y sellado.-----

DOCUMENTOS UNIDOS: -----

GK5659047

10/2021

GOBIERNO
DE ESPAÑAMINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICASECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 25233A0100007900001Y

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 10 Parcela 79 SOBERVIA, NAUTARAN (LLEIDA)

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2022]:

104,49 €

Valor catastral suelo:

0,00 €

Valor catastral construcción:

0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

VELA ALVAREZ MERCEDES

NIF/NIE

40803130B

Derecho

100,00% de
propiedad

Domicilio fiscal

CL SALMERON 12 Es:1 Pl:05 Pl:02
25004 LLEIDA (LLEIDA)

Cultivo

Subparcela

0

Cultivo/Aprovechamiento

PD Prados o praderas

IP

00

Superficie m²

1.355

Subparcela

Cultivo/Aprovechamiento

IP

00

Superficie m²

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.355 m2



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 1PV3E9QB6NNP1788 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/05/2022

Escala:
1/2000

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 27 DE VIELHA E MIJARAN

Finalidad: NOTARIA

Fecha de emisión: 11/05/2022



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 25233A010000790000IY

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 8608201CH2380N0001XS

Localización: CM SOBERBIA 1
NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

BISSIBERRI 2000 SA

A81871927

RB CATALUNYA 121
08008 BARCELONA [BARCELONA]



Referencia catastral: 25233A010000810000IB

Localización: Polígono 10 Parcela 81
SOBERVIA, NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

VELA ALVAREZ MERCEDES

40603130B

CL SALMERON 12 Es:1 Pl:05
Pl:02
25004 LLEIDA [LLEIDA]



Referencia catastral: 8708203CH2380N

Localización: CM BELLERA DE 34
NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



Referencia catastral: 25233A010000700000IJ

Localización: Polígono 10 Parcela 70
SOBERVIA, NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

VIDAL VILO ANTONIA

MN NAUT ARAN Ndup-7
25598 NAUT ARAN [LLEIDA]



Referencia catastral: 25233A010000780000IB

Localización: Polígono 10 Parcela 78
SOBERVIA, NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

MOLA MARSOL ERNESTO

41094749M

CL MAJOR, AG. TREDOS 3
25598 NAUT ARAN [LLEIDA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 1PV3E90B6NP1788 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/05/2022



GK5659046

10/2021

GOBIERNO
DE ESPAÑAMINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICASECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 25233A0100007900001Y

Documento anexo a la certificación catastral de CSV: 1PV3E9QB6NNP1788

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VERTICES DE LA PARCELA CATASTRAL

Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso 31 [EPSG:25831]

Las coordenadas georreferenciadas de las parcelas catastrales se calculan a partir de su representación sobre la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General de Catastro, y heredan su precisión métrica.

Listado de coordenadas

Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y
1	328616.64	4730573.70						
2	328621.09	4730576.46						
3	328641.70	4730540.00						
4	328616.23	4730521.57						
5	328614.20	4730520.71						
6	328610.34	4730527.22						
7	328609.85	4730526.04						
8	328607.98	4730530.77						
9	328607.93	4730530.75						
10	328595.52	4730552.01						
11	328595.21	4730552.47						
12	328594.43	4730555.01						
13	328595.97	4730556.13						
14	328596.62	4730556.51						
15	328600.62	4730558.88						
16	328604.60	4730561.24						
17	328608.64	4730563.62						
18	328612.71	4730566.03						
19	328615.95	4730567.95						
20	328617.58	4730568.91						
21	328615.65	4730573.34						
22	328616.64	4730573.70						



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 25233A0100008100001B

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 10 Parcela 81 SOBERVIA. NAUT ARAN [LLEIDA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2022]: 211,92 €

Valor catastral suelo: 0,00 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social
VELA ALVAREZ MERCEDES

NIF/NIE
40603130B

Derecho
100,00% de
propiedad

Domicilio fiscal
CL SALMERON 12 Es:1 Pl:05 Pl:02
25004 LLEIDA [LLEIDA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento
0	PD Prados o praderas

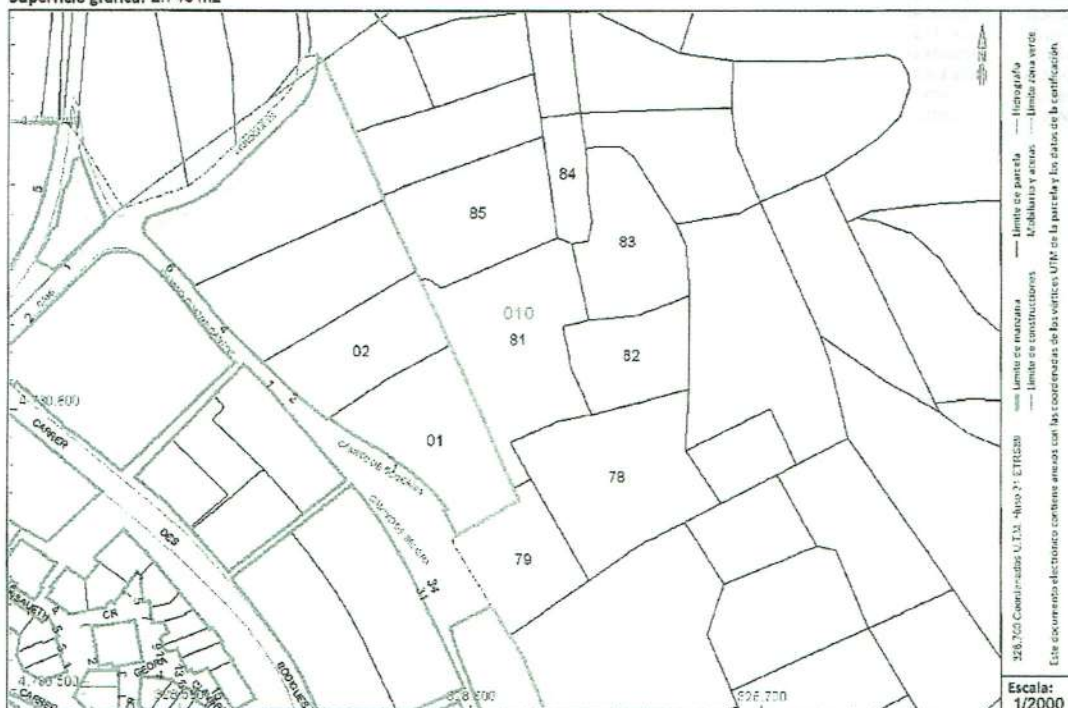
IP	Superficie m ²
00	2.746

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento
------------	-------------------------

IP	Superficie m ²
----	---------------------------

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.746 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 27 DE VIELLA/VIELHA E MIJARAN [Lleida]

Finalidad: NOTARIA

Fecha de emisión: 13/03/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: NAMYJQNTQY9PNNH (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 13/03/2022



GK5659045

10/2021

GOBIERNO
DE ESPAÑAMINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICASECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 25233A010000810000IB

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 8808202CH2380N0001IS

Localización: CM CUATRE CANTOS 2
NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

EL BOSCH DE BOLONIA, SL

B81873550

CLARAGO 81 Pl 02 Pt 2
08015 BARCELONA [BARCELONA]

Referencia catastral: 8808201CH2380N0001XS

Localización: CM SOBERBIA 1
NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

BISSIBERRI 2000 SA

A61871927

RB CATALUNYA 121
08008 BARCELONA [BARCELONA]

Referencia catastral: 25233A010000850000IP

Localización: Polígono 10 Parcela 85
SOBERVIA, NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

MOLA ESPLAN ANTONIA

MN NAUT ARAN Ndup-7
25598 NAUT ARAN [LLEIDA]

Referencia catastral: 25233A010000840000IQ

Localización: Polígono 10 Parcela 84
SOBERVIA, NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

ALVAREZ RICART MARIA LUISA

CL ALTITUDE 90 ALLE DU DAUPHINE, BAT.
D16
SALON DE PROVENCE (FRANCIA)

Referencia catastral: 25233A010000820000IY

Localización: Polígono 10 Parcela 82
SOBERVIA, NAUT ARAN [LLEIDA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

SASTRADA MIRO FRANCISCO
JAVIER41095804W CL CARRETERA 1
25598 NAUT ARAN [LLEIDA]Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: NAIKJGNYQQT9PNNH (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 13/05/2022



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 25233A0100008100001B

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 25233A0100008300001G

Localización: Polígono 10 Parcela 83
SOBERVIA, NAUTARAN (LLEIDA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

VILO VILANOVA PAU

41096423T

TR MAJOR 2
25598 NAUTARAN (LLEIDA)



Referencia catastral: 25233A0100007900001Y

Localización: Polígono 10 Parcela 78
SOBERVIA, NAUTARAN (LLEIDA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

VELA ALVAREZ MERCEDES

40603130B

CL SALMERON 12 Es:1 Pl:05
Pl:02
25004 LLEIDA (LLEIDA)



Referencia catastral: 25233A0100007800001B

Localización: Polígono 10 Parcela 78
SOBERVIA, NAUTARAN (LLEIDA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

MOLA MARSOL ERNESTO

41094749M

CL MAJOR:AG.TREDOS 3
25598 NAUTARAN (LLEIDA)

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: NAMTJGNYCQTSPNNH (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 13/05/2022



GK5659044

10/2021



ES COPIA DE LA MATRIZ, la expido para **DOÑA MERCEDES VELA ALVAREZ** en diecinueve folios de papel timbrado de uso exclusivo notarial, el presente y los diecinueve posteriores, correlativos en orden y de la misma serie. En Vielha a nueve de junio de dos mil veintidós. DOY FE.-----





AMELLA VELA, JOSÉ LUIS
40862976A
CL TORREBLANCA, 16, 1º-5
08970 SANT JOAN DESPI
BARCELONA

Arancel SUPLIDOS Y DERECHOS (REAL DECRETO DE 17 NOVIEMBRE DE 1989).

1) DOCUMENTOS SIN CUANTIA.

Actas de presencia

36,06

Actas de protocolización en general (S/C)

36,06

4) COPIAS SIMPLES Y AUTORIZADAS

PAGADO

AUTORIZADA 3,006 euros/folio. 1 copia de 19 folios

45,08

5) TESTIMONIOS Y LEGITIMACIONES 3,005/6,01

18 testimonios de 1 folios

64,98

5) DILIGENCIAS (3,005 euros/folio)

9,02

6) SALIDAS (18,03/24,04 euros/hora)

24,04

7) 30 FOLIOS DE MATRIZ (3,005 euros/cara a partir de la 9ª)

90,15

Gastos Extra Arancelarios

OBTENCION CERTIFICADO CATASTRA

120,00

BASE

425,39

IVA(21%) (B.Imponible 425,39)

89,33

Desglose Suplidos

1 Nª Octava - Timbre

7,35

TOTAL:

522,07

Liquido:

522,07 €

Aranceles incluidos: 1, 4, 5, 6, 7 y nª 8ª

HENAR ALONSO PASCUAL



7.- CERTIFICAT COL·LEGIACIÓ



D. Alejandro Sáenz Echeverría, Secretario General del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía.

CERTIFICO:

Que EMILI PASQUAL GINE, con DNI nº: 40896856G, figura dado de alta en este Colegio Oficial desde el 21 de enero de 1994 con el nº de colegiado 0002753

Encontrándose a la fecha de este certificado al corriente en el abono de las cuotas colegiales y a los efectos de ejercer la profesión regulada de Ingeniero Técnico en Topografía en la categoría colegial EJERCIENTE POR CUENTA PROPIA.

Que, en la actualidad, y hasta que no se apruebe y entre en vigor la Ley a que hace referencia la Disposición transitoria cuarta de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, y a tenor de lo establecido en el último párrafo de dicha transitoria, el alta en este Colegio es requisito necesario e imprescindible para el ejercicio de la profesión, que implica el desarrollo de todas las técnicas topográficas, cartográficas y ciencias afines, sin limitación cuantitativa o cualitativa alguna, tal como así ya señala el Preámbulo de la Ley 12/1986, de 1 de abril, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros Técnicos.

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido el presente certificado, en Madrid a dieciseis de Noviembre de dos mil veintitres.

Fdo. Andrés Díez Galilea.
Decano.



Fdo. Alejandro Sáenz Echeverría.
Secretario General.

