

DILIGÈNCIA.-

Aprovat definitivament per la Junta de Govern Local, en  
sessió del dia.....17 JUL 2018

Santa Coloma de Gramenet.....

El Secretari General.

17 JUL 2018



## PROJECTE DE CESSIÓ I REPARCEL.LACIO

C/DELS ALPS Nº 15-19 i CRISTOFOL COLOM Nº 71-75  
Santa Coloma de Gramenet

## PROJECTE DE CESSIÓ I REPARCEL·LACIÓ

C/ DELS ALPS Nº 15-19 i CRISTÒFOL COLOM Nº 71-75  
Santa Coloma de Gramenet

### ÍNDEX DEL PROJECTE

#### I. MEMÒRIA

##### ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

#### 1. DADES GENERALS

##### 1. Identificació i agents del projecte

#### 2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

##### 1. Objecte del projecte

##### 2. Antecedents

- 2.1. Marc Legal
- 2.2. Sistema d'actuació
- 2.3. Criteris d'adjudicació i adequació al planejament
- 2.4. Justificació del compte de liquidació provisional

#### 3. FINQUES APORTADES

- 3.1. FINCA A : c. Alps, 17-19 Referència cadastral: 4498615DF3849G0001WF
- 3.2. FINCA B : c. Alps, 15/ Cristófol Colom, 75. Referència cadastral 4498627DF3849G0001FF
- 3.3. FINCA C : c. Cristòfol Colom, 71-73. Referència cadastral 4498628DF3849G0001MF.

#### 4. FINQUES RESULTANTS APROFITAMENT PRIVAT

- 4.1 A-1
- 4.2 B-1
- 4.3 C-1

#### 5. FINQUES DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA AFAVOR DE L'AJUNTAMENT

#### 6. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

#### II.- PLÀNOLS

- 4.1 01. Fotogràfic, Situació, Fotografies
- 4.2 02. Finques aportades. Superfícies-Polígon Actuació.
- 4.3 03. Finques aportades. Dades Registrals i cadastrals.
- 4.4 04. Pre-existències
- 4.5 05. Finques Resultants
- 4.6 06. Cessions (zona verda i espais lliures). Superposició de finques aportades i resultants

#### III.- ANNEX DOCUMENTAL

##### 01. Resolució judicial de Nomenament d'Administració Judicial i Acta d'Acceptació

##### 02. Notes simples registrals de les finques d'aportació.

S'acompanya com a punt 2 de l'Annex Documental, notes simples de totes les finques que formen part del Polígon objecte del present Projecte, sens perjudici de la petició de la sol·licitud que ha d'efectuar-se per que correspongui al Registre de la Propietat de conformitat amb el que disposa l'article 131,2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

## 1. DADES GENERALS

### A.1.- AGENTS.-

PROMOTOR:

D, JESUS BERNAL MARCH - NIF: 38.687.301J  
Carrer Aragó 507- 509, 5º,3ª  
BARCELONA

ARQUITECTE:

Elisabet Fàbregas Ferrer  
Carrer Tobella nº 49

Nº de Col.legiada : 18529 /9  
08395 Sant Pol de Mar

ALTRES TECNICS:

Redactor de l'estudi Topogràfic  
Assessorament jurídic – Advocat -

Topografia Bosch : Bernat Bosch i Adrogué  
Jordi Pont Gallart

## 2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

**1.- OBJECTE DEL PROJECTE.-** L'objecte del present projecte és la cessió i reparcel·lació de les finques situades al carrer del Alps nº 15-19 i Cristòfol Colom nº 71-75 al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet.

### 2.- ANTECEDENTS.

2.1 Marc Legal

El planejament vigent prové de la Modificació Puntual del PERI dels Barris de Riera Alta, cementiri Vell, i Llatí, entre els carrers de Santa Eulàlia, Alps, Montevideo, i pedrera, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 29 de gener de 2008, que qualifica aquestes finques de Ra (edificació residencial unifamiliar aïllada) i en part de 6 b (zona verda).

El present projecte de reparcel·lació es redacta d'acord amb la normativa continguda als articles 124 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i corresponents del Reglament que la desenvolupa, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en concret els articles 130 i següents i 180 i següents d'aquest Text legal.

També es d'aplicació el reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de naturalesa Urbanística.

I la Normativa pròpia del PERI que s'executa mitjançant el present instrument de gestió urbanística.

### 2.2. Sistema d'actuació

Es delimita un polígon d'actuació pel Sistema de Reparcel·lació, en la modalitat de Cooperació, que inclou dues finques en la seva totalitat, les parcel·les amb Referència cadastral: c. Cristòfol Colom, 71-73. Referència cadastral 4498628DF3849G0001c. Alps, 15/ Cristòfol Colom, 75 Referència cadastral 4498627DF3849G0001FF, i part de la finca situadac. Alps, 17-19, Referència cadastral 4498615DF3849G0001WF.

### 2.3 Criteris d'adjudicació i adequació al planejament

D'acord al Pla vigent, la distribució inicial de les parcel·les és:

Parcel·les	Superfície del sòl Segons planimetria actual	Amplada façana a carrer	Ampla mitjana parcel·la
A Referència cadastral 4498628DF3849G0001MF	510,45 M2	18,68 m( Carrer Cristofor Colom)	18,92 metres
B Referència cadastral 4498627DF3849G0001FF	149,50 M2	10,70 m ( Carrer Cristòfol Colom) 13,90 m ( Carrer dels Alps)	14,07 metres
C Part de la finca Referència cadastral: 4498615DF3849G0001WF	193,85 M2	20,31 m ( Carrer dels Alps)	20,00 metres

D'acord amb el previst als articles 124 i 126 del Decret Legislatiu 1/2010, l'adjudicació de finques resultants als propietaris del polígon, s'efectuarà en proporció al valor dels bens o els drets aportats, determinat per la superfície aportada. Les finques resultants es valoraran en funció de l'aprofitament atribuït pel planejament.

Pel que fa a l'adjudicació de les finques s'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars, i especialment, en el cas de finques preexistents.

D'acord amb el Pla Especial de Reforma Interior dels barris de Riera Alta, Cementiri Vell i llatí, les tres parcel·les resultants , compleixen totes les condicions:

Condicions	Zona Edificació residencial unifamiliar Clau R /a	Parcel·la A-1
Sup. Mínima de parcel·la	150,00 m2	279,35 m2
Amplada mitjana parcel·la	6,00 m	13,02 m
Alçada reguladora	6,50 m ( PB+ 1PP)	A complir en projecte
Ocupació màxima	40 %	A complir en projecte
Edificabilitat	0,75 m2sist/m2sol	A complir en projecte

Condicions	Zona Edificació residencial unifamiliar Clau R /a	Parcel·la B-1
Sup. Mínima de parcel·la	150,00 m2	150,00 m2
Amplada mitjana parcel·la	6,00 m	6,97 m
Alçada reguladora	6,50 m ( PB+ 1PP)	A complir en projecte
Ocupació màxima	40 %	A complir en projecte
Edificabilitat	0,75 m2sist/m2sol	A complir en projecte

Condicions	Zona Edificació residencial unifamiliar Clau R /a	Parcel·la C-1
Sup. Mínima de parcel·la	150,00 m2	150,10 m2
Amplada mitjana parcel·la	6,00 m	6,97 m
Alçada reguladora	6,50 m ( PB+ 1PP)	A complir en projecte
Ocupació màxima	40 %	A complir en projecte
Edificabilitat	0,75 m2sist/m2sol	A complir en projecte

L'aprofitament urbanístic de les finques resultats, segons la seva qualificació urbanística, és idèntic percentualment entre tots ells, de manera que la valoració econòmica de les finques resultants és unitària.

#### 2.4 Justificació del compte de liquidació provisional

D'acord amb el previst a l'article 144 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, la present memòria ha de contenir la justificació el compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, amb especificació de les parts relatives a : 1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització; 2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa; i 3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació, així como la quantia de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació.

En aquest sentit en la memòria econòmica del PERI de referència, consta el valor unitari del cost de urbanitzar la zona verda a càrrec del sector, que es fixa en **210,35 Euros/m2** per al OPA 10a, que és el que ens ocupa.

D'altra banda, consten al compte de liquidació es pressupostos dels honoraris professionals dels redactors del Projecte de Reparcel·lació, així com una previsió dels possibles costos notariais o del registre de la Propietat.

Finalment, per tal de valorar la quantia de les indemnitzacions a satisfer als propietaris als quals se'ls adjudica sòl en menor proporció a la seva aportació, s'ha considerat el valor del déficit de sostre edificable adjudicat. A aquestes efectes s'estableix un valor de repercussió de **190,00 €/m2**, que en resulta de l'aplicació dels criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl, obtenint-se el valor de repercussió del sòl utilitzant el criteri de Valoració Residual Estàtic.

Innecessarietat d'indemnització de les construccions existents es fonamenta en els articles 22,3 de la Llei del Sòl ("Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo") i 5 del Reglament de Valoracions ("Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo"), atès que es tracta de construccions que no s'ajusten a la legalitat, en tant que són autoconstruccions que van realitzar-se sense cap mena de títol administratiu habilitant, ni han estat legalitzades de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística. Per altra banda, no consta l'existència en aquestes construccions d'arrendataris ni ocupants, el que justifica la innecessarietat d'indemnització per aquest concepte.

Es valoren les finques resultants seguint els criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. El valor de repercussió del sòl s'han obtingut utilitzant el criteri de Valoració Residual estàtic del sòl, estudiant altres promocions de la zona i estimant el valor en base al valor de repercussió de solars residencials de la zona. Així i per aquest mètode tenim :

#### CALCUL DEL VALOR DE MERCAT DEL TERRENY

F= VALOR DE MERCAT ACABAT \* (1-b)= SUMA DE COSTOS:

VALOR DE MERCAT ACABAT = 1.100 Euros / m2

SUMA TOTAL DE COSTOS = 1.020 euros/m2

b: MARGE BENEFICI DEL PROMOTOR = 0,15

$$F = 1.100,00 * ( 1 - 0,15) = 1.020,00$$

VALOR UNITARI DE REPERCUSIO= 190,00 Euros/m2

### ESTIMACIÓ DEL COST DE CONSTRUCCIÓ + DESPESES NECESSÀRIES+ DESPESES DE FINANCIACIÓ I COMERCIALIZACIÓ

S'han considerat els següents costos:

Costos necessaris : Residencial

- Cost d'execució per contracta = 800,00 Euros /m2
- Projectes i direcció d'obres: 54,00 Euros/me
- Llicències i permisos = 25,00 Euros / m2
- Costos del promotor= 28,00 Euros /m2

Suma parcial = 907,00 Euros /m2

- Costos financers = 48 ,00 Euros (/ m2
- Costos de comercialització = 65,00 Euros /m2

**Suma TOTAL DE COSTOS = 1.020,00 Euros /m2**

### ESTIMACIÓ DEL VALOR DE L'EDIFICACIÓ ACABADA

Per a la estimació del valor viable de venda s'ha realitzat un Estudi de Mercat a l'entorn pròxim al del solar localitzant-se valors de venda de superfícies d'ús residencial ( acabats), d'edificis unifamiliars .

VALOR ESTIMAT DE VENTA = 1.100 Euros / m2

### FIXACIÓ DEL MARGE DE BENEFICI DEL PROMOTOR

En promocions residencials i dins de sòl urbà el marge de benefici estimat pel promotor és del 15 %

- Veure quadre de compte de liquidació provisional.

### 3. FINQUES APORTADES

**3.1. FINCA A** : La finca que es grafia com a "FINCA A" en el Plànol número 2 "FINQUES APORTADES", situada al carrer Cristòfol Colom, 71-73. Referència cadastral 4498628DF3849G0001MF, és correspon amb les tres finques registrals següents :

#### FINCA Nº 3612

##### DESCRIPCIÓ REGISTRAL:

"Terreno que afecta la figura de un paralelogramo rectángulo, sito en Santa Coloma de Gramanet, de cabida CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS, iguales a cuatro mil seiscientos cuarenta y cinco palmos cuadrados; LINDANTE: AL Norte, con el solar 4A; al Este, con el terreno de que procede y en el que existe una cantera; al Oeste, con la calle del Doctor Robert, a que da frente; y al Sur, con dicha cantera y terreno de que procede."

Inscrita al Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramanet nº 1, Finca de Santa Coloma Sección 1ª, nº 3.612, Idufir : 08105000227487, Inscripció 4 amb data 02/03/1973 Tomo: 97, Llibre : 79, Foli:162.

##### TÍTOL:

Pertany el ple domini al Sr. DOMINGO BERNAL NAVARRO, provist de DNI núm. 38.612.394-V, en virtut d'escriptura de compra-venda autoritzada pel que fou Notari de Barcelona, Sr. Ramon Faus Esteve, amb data 8 de novembre de 1972, amb número 2.293 del seu protocol.

El Sr. Jesús Bernal March és l'Administrador Judicial de l'herència jacent del difunt Sr. Domingo Bernal Navarro, segons s'acredita amb la còpia de la Resolució Judicial de Nomenament i l'Acta d'Acceptació, que s'acompanyen al present projecte com a punt 1 de l'Annex Documental. El difunt Sr. Domingo Bernal, i per tant, ara la seva herència jacent, era el titular de les finques registrals números 3612, 3613 i 3614, (que integren la "FINCA A" en el Plànol número 2 "FINQUES APORTADES"), als que hi correspon un coeficient del 59,79% de la superfície del Polígon

##### CÀRREGUES:

Lliure de càrregues registrades

El Sr. Jesús Bernal March és l'Administrador Judicial de l'herència jacent del difunt Sr. Domingo Bernal Navarro, segons s'acredita amb la còpia de la Resolució Judicial de Nomenament i l'Acta d'Acceptació, que s'acompanyen al present projecte com a punt 1 de l'Annex Documental. El difunt Sr. Domingo Bernal, i per tant, ara la seva herència jacent, era el titular de les finques registrals números 3612, 3613 i 3614, (que integren la "FINCA A" en el Plànol número 2 "FINQUES APORTADES"), als que hi correspon un coeficient del 59,79% de la superfície del Polígon

#### FINCA Nº 3613

##### DESCRIPCIÓ REGISTRAL:

"Terreno que afecta la figura de un paralelogramo rectángulo, sito en Santa Coloma de Gramanet, de cabida CIENTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS, iguales a cuatro mil doscientos ochenta y siete palmos setenta y ocho céntimos de palmo cuadrados; LINDANTE: Al Norte, con don N.Arús y parte con don Anselmo de Riu; antes " Can Pascali" y hoy el solar 2A; por el Sur con el solar 4A; al Este, con dicho solar y terreno de la misma procedencia; y al Oeste, en el que tiene su frente, con la calle en proyecto del Doctor Robert."

Inscrita al Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramanet nº 1, Finca de Santa Coloma Sección 1ª, nº 3.613, Idufir : 08105000227494, Inscripció 4 amb data 02/03/1973 Tomo: 97, Llibre : 79, Foli:166.

##### TÍTOL:

Pertany el ple domini al Sr. DOMINGO BERNAL NAVARRO, provist de DNI núm. 38.612.394-V, en virtut d'escriptura de compra-venda autoritzada pel que fou Notari de Barcelona, Sr. Ramon Faus Esteve, amb data 8 de novembre de 1972, amb número 2.293 del seu protocol.

##### CÀRREGUES:

Lliure de càrregues registrades

**FINCA Nº 3614**

**DESCRIPCIÓ REGISTRAL:**

"Terreno que afecta la figura de un paralelogramo rectángulo, sito en Santa Coloma de Gramenet, de cabida CIENTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS, iguales a cuatro mil doscientos ochenta y siete palmos setenta y ocho céntimos de palmo cuadrados; LINDANTE: Al Norte, con el solar 3A ; al Sur con el solar 5A; al Este, con dicho solar 5A y terreno de que procede; y al Oeste, con la calle del Doctor Robert, en el que tiene su frente".

Inscrita al Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet nº 1, Finca de Santa Coloma Sección 1ª, nº 3.614, Idufir : 08105000227500, Inscripció 4 amb data 02/03/1973 Tomo: 97, Llibre : 79, Foli:170.

**TÍTOL:**

Pertany el ple domini al Sr. DOMINGO BERNAL NAVARRO, provist de DNI núm. 38.612.394-V, en virtut d'escriptura de compra-venda autoritzada pel que fou Notari de Barcelona, Sr. Ramon Faus Esteve, amb data 8 de novembre de 1972, amb número 2.293 del seu protocol.

**CÀRREGUES:**

Lliure de càrregues registrades

**SUPERFICIE SEGONS AIXECAMENT TOPOGRAFIC ACTUAL.**

La superfície del solar segons aixecament topogràfic actual es de CINC CENTS DEU METRES AMB CUARANTA CINC DECIMETRES QUADRATS ( 510,45 M2 )

L'extensió superficial de les tres finques registrals descrites segons els Registre de la Propietat és de 175,50 metres quadrats per la finca nº 3.612, 162,00 metres quadrats per la finca nº 3.613, i 162,00 metres quadrats per la finca nº 3.613, suposant una cabuda registral total de 499,50m2 (175,50 + 162 + 162 = 499,50), quan en la realitat l'extensió superficial de la finca registral de la finca nº 3.612 és de 175,95 m2, l'extensió superficial de la finca registral de la finca nº 3.613 és de 167,25 m2, i l'extensió superficial de la finca registral de la finca nº 3.614 és de 167,25 m2, per la qual cosa l'extensió superficial de la FINCA A és de 510,45m2 (175,95 + 167,25 + 167,25 = 510,45), pel que s'ha procedir a la rectificació registral que correspongui.

**COEFICIENT DE PARTICIPACIÓ:**

59,79 %

**3.2 FINCA "B" :** La finca que es grafia com a "FINCA B" en el Plànol número 2 "FINQUES APORTADES", situada al carrer Alps, 15/ Cristófol Colom, 75. Referència cadastral 4498627DF3849G0001FF, es correspon amb la següent finca registral :

**FINCA Nº 24822**

**DESCRIPCIÓ REGISTRAL:**

"Terreno o solar, actualmente sin posible edificación, situado en el término municipal de Santa Coloma de Gramenet, con frente a la calle de los Alpes; esquina a la calle de Cristóbal Colón, ambas en proyecto; tiene una línea de 12,50 metros en la primera calle y 10,60 metros en la segunda y ocupa un total superficie de CIENTO TREINTA Y UN METROS CINQUENTA DECIMETROS CUADRADOS. LINDANTE: por uno de sus frentes, Este, la calle de los Alpes; por otro frente, izquierda entrando, Sur, calle Cristóbal Colón; fondo Oeste, Juan Brugada o sus sucesores; y derecha, Norte, finca de que se segrega."

Inscrita al Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet nº 1, Finca de Santa Coloma Sección Común, nº 24.822, Idufir : 08105000419455, Inscripció 1 amb data 03/09/1971 Tomo: 465, Llibre : 367, Foli:227.

**TÍTOL:**

Pertany a JUANA PALOMAR MARTINEZ, en virtut d'escriptura autoritzada per qui fou Notari de Badalona. Sr. Jose Bautista Montero Rios, amb data 1 de febrer de 1971.

**CÀRREGUES:**

Lliure de càrregues registrades

#### SUPERFICIE SEGONS AIXECAMENT TOPOGRAFIC ACTUAL.

La superfície del solar segons aixecament topogràfic actual es de CENT QUARANTA NOU METRES AMB CINQUANTA DECIMETRES QUADRATS ( 149,50 M2 )

L'extensió superficial de la finca registral nº 24.822 segons els Registre de la Propietat és de 131,50 metres quadrats, quan en la realitat l'extensió superficial d'aquesta finca és de 149,50 m2; així mateix en la realitat confronta pel seu front, amb una línia de 13,90 metres amb el carrer dels Alps, i per l'esquerra entrant, amb una línia de 10,70 metres amb el carrer Cristofor Colom, quan segons el Registre confronta pel seu front amb una línia de 12,50 metres amb el carrer dels Alps, i per l'esquerra entrant, amb una línia de 10,60 metres amb el carrer Cristofor Colom, pel que s'ha procedir a la rectificació registral que correspongui.

#### COEFICIENT DE PARTICIPACIÓ:

17,51%

**3.3 FINCA "C"** : La finca que es grafia com a "FINCA C" en el Plànol número 2 "FINQUES APORTADES", situada al carrer Alps, 17-19, i que té la següent descripció :

*Solar sense edificar amb front al carrer dels Alps nº 17-19, al municipi de Santa Coloma de Gramenet, amb una superfície total de CENTNORANTA-TRES METRES QUADRATS AMB VUITANTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS (193,85 m2). Límits: front de façana de 20,31 metres amb el carrer dels Alps on li correspon els números 17-19; per la dreta entrant, en una línia de 8,04 metres amb finca que confronta amb el carrer Alps sense número propietat de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet; per l'esquerra entrant, en una línia de 10,64 metres amb finca que confronta amb el carrer Alps número 15 xamfrà al carrer Cristòfol Colom nº 75; i pel fons, en part en una línia de 7,53 metres amb finca de procedència, i en part en una línia de 12,51 metres amb finca que confronta amb el carrer Cristòfol Colom núm. 73.*

Es la porció que queda afectada en la unitat reparcel.lable de la següent finca registral :

#### **FINCA Nº 45743**

##### DESCRIPCIÓ REGISTRAL:

"Vivienda unifamiliar situada en el término municipal de Santa Coloma de Gramenet, pasaje llamado "CollBlanc", con frente a la calle de los Alpes, numero diecisiete; compuesta de : planta baja, compuesta de comedor, cocina cuatro dormitorios, y dos baños, con una superficie total construida de ochenta y seis metros sesenta decímetros cuadrados, y una superficie útil de setenta y cuatro metros cincuenta decímetros cuadrados; y un trastero de con una superficie total construida de trece metros cuadrados; otro de cuatro metros cuadrados, y un cobertizo usado como garaje, con una superficie total construida de cuarenta y ocho metros diez decímetros cuadrados. Edificada sobre un solar que ocupa una superficie de trescientos ochenta y tres metros ochenta y cuatro decímetros cuadrados. Tiene la figura irregular. Y en conjunto, hoy LINDA: Noroeste, con la finca situada en la calle Eulalia numero cuarenta y dos, propiedad del señor Carlos Caballero Ruiz; Sureste, con la propia calle Alps, por donde tiene su entrada; Noreste, en arte con la finca situada en la calle Alps, sin número, propiedad del Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, y en parte con la finca situada en la calle Alps, numero veintiuno, propiedad de la Señora Encarnación Segura Gil; y Suroeste, en parte con la finca situada en la Calle Cristófol Colom número setenta y uno, propiedad de la Herencia yacente de Domingo Bernal Navarro, y en parte con la finca sita en la calle Alps, número quince, propiedad de la Señora Juana Palomar Martínez."

Inscrita al Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet nº 1, Finca de Santa Coloma Sección 1ª, nº 45.743, Idufir : 08105000299927, Inscripció 2ª amb data 04/04/2013 Tomo: 1.850, Llibre : 1.688, Foli: 148

REFERENCIA CATASTRAL : : 4498615DF3849G0001WF

##### TÍTOL:

Pertany la totalitat del ple domini a la societat de guanys dels cónjuges Srs. JOSE JUNQUERO VALERO, provist de DNI 36.462.380-C i AURORA VALLE PEREZ, provista de DNI 04.826.816-J, en virtut d'escriptura de compra-venda autoritzada pel Notari Sr. J.A. García de C. Sagarmínaga, amb data 20 d'octubre de 1977, i per títol d'obra nova, en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Badalona, Sr. Vicente Benjamín Oltra Colomer, amb data 21 de maig de 2012, número 705 de protocol.

**CÀRREGUES:**

Lliure de càrregues registrades

**DESCRIPCIÓ DE LA FINCA MARIU, UN COP PRACTICADA LA SEGREGACIÓ DE LA PORCIÓ DE TERRENY AFECTADA QUE ES OBJECTE D'APORTACIÓ :**

*"Vivienda unifamiliar situada en el término municipal de Santa Coloma de Gramenet, con frente a la calle de los Alps, numero diecinueve; compuesta de : planta baja, compuesta de comedor, cocina cuatro dormitorios, y dos baños, con una superficie total construida de ochenta y seis metros sesenta decímetros cuadrados, y una superficie útil de setenta y cuatro metros cincuenta decímetros cuadrados; y un trastero de con una superficie total construida de trece metros cuadrados; otro de cuatro metros cuadrados, y un cobertizo usado como garaje, con una superficie total construida de cuarenta y ocho metros diez decímetros cuadrados. Edificada sobre un solar que ocupa una superficie, después de practicada una segregación por su linde Sureste, de ciento ochenta y nueve metros noventa y nueve decímetros cuadrados (189,99m2). Tiene forma de trapecio rectángulo. Y en conjunto, practicada la segregación LINDA: Noroeste, con la finca situada en la calle Eulalia numero cuarenta y dos, propiedad del señor Carlos Caballero Ruiz; Sureste, con línea de 7,53 metros con porción segregada que se va a ceder al Ayuntamiento, que permitirá la entrada por calle Alps, dónde le corresponderá el número diecinueve; Noreste, con la finca situada en la calle Alps, numero veintiuno, propiedad de la Señora Encarnación Segura Gil; y Suroeste, en parte con la finca situada en la Calle Cristófol Colom número setenta y uno, propiedad de la Herencia yacente de Domingo Bernal Navarro, y en parte con línea de 2,49 metros, con porción segregada.*

**DESCRIPCIÓ DE LA FINCA MARIU, UN COP PRACTICADA LA INSCRIPCIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL.LACIÓ :**

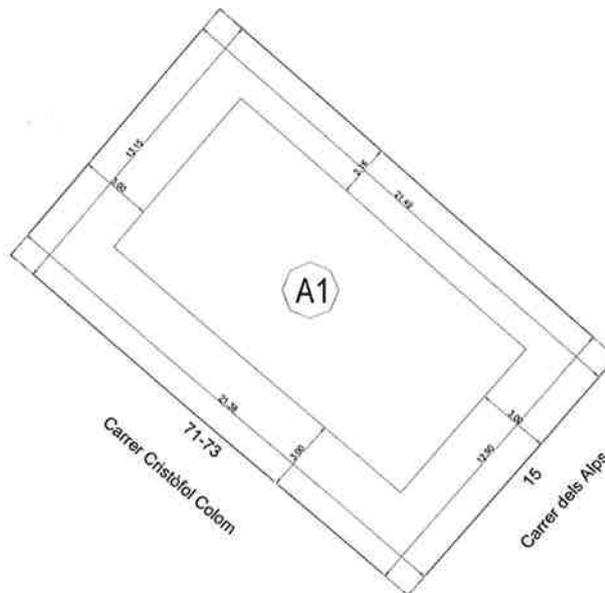
*"Vivienda unifamiliar situada en el término municipal de Santa Coloma de Gramenet, con frente a la calle de los Alps, numero diecinueve; compuesta de : planta baja, compuesta de comedor, cocina cuatro dormitorios, y dos baños, con una superficie total construida de ochenta y seis metros sesenta decímetros cuadrados, y una superficie útil de setenta y cuatro metros cincuenta decímetros cuadrados; y un trastero de con una superficie total construida de trece metros cuadrados; otro de cuatro metros cuadrados, y un cobertizo usado como garaje, con una superficie total construida de cuarenta y ocho metros diez decímetros cuadrados. Edificada sobre un solar que ocupa una superficie, después de practicada una segregación por su linde Sureste, de ciento ochenta y nueve metros noventa y nueve decímetros cuadrados (189,99m2). Tiene forma de trapecio rectángulo. Y en conjunto, LINDA: Noroeste, con la finca situada en la calle Eulalia numero cuarenta y dos, propiedad del señor Carlos Caballero Ruiz; Sureste, por el que tiene su entrada, con línea de 7,53 metros con zona verde de la calle Alps, dónde le corresponde el número diecinueve; Noreste, con la finca situada en la calle Alps, numero veintiuno, propiedad de la Señora Encarnación Segura Gil; y Suroeste, con la finca situada en la calle Alps, numero diecisiete"*

**COEFICIENT DE PARTICIPACIÓ:**

22,70 %

#### 4. FINQUES RESULTANTS - APROFITAMENT PRIVAT

##### 4.1 A-1 : Carrer Cristòfol Colom 71-73, Carrer dels Alps nº 15



##### Descripció.-

Solar sense edificar amb front al carrer dels Alps nº 15, xamfrà al carrer Cristòfol Colom nº 71-73, al municipi de Santa Coloma de Gramenet, amb una superfície total de DOSCENTS SETANTA NOU METRES AMB TRENTA CINC DECIMETRES QUADRATS (279,35 m<sup>2</sup>), que s'identifica com a parcel·la A1 en el Projecte de Reparcel·lació. LLINDA : front , façana de 12,90 metres amb el carrer dels Alps on li correspon el número 15; a l'esquerra entrant, façana de 21,38 metres amb el carrer Cristòfol Colom on li corresponen els números 71-73; per la dreta entrant, en una línia de 21,49 metres amb la parcel·la B1 amb façana al carrer Alps nº 17; al nord, fons de parcel·la amb una línia de 13,15 metres amb parcel·la veïna que confronta amb el carrer Cristòfol Colom nº 69.

S'identifica com a parcel·la A-1 en el plànol 03 finques resultants del Projecte de Reparcel·lació.

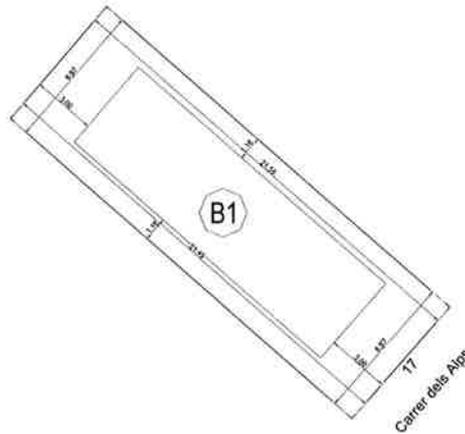
##### Adjudicació.-

S'adjudica en plena propietat a DOMINGO BERNAL NAVARRO, per títol de subrogació real, per l'aportació de la finca identificada com a "A" en el Projecte de Reparcel·lació, corresponent a les finques registrals nº 3.612, 3.613 i 3.614.

##### Càrregues de nova creació.-

Afecta amb caràcter real al pagament del saldo definitiu del compte de liquidació de les obres d'urbanització del sector del que forma part, que provisionalment s'estima en dinou mil quatre-cents setanta quatre euros amb trenta-dos cèntims (19.474,32.-€), corresponent-li un coeficient de participació del 48,21 % .

4.2 B-1- Carrer dels Alps nº 17



Descripció.-

Solar sense edificar amb front al carrer dels Alps nº 17, al municipi de Santa Coloma de Gramenet, amb una superfície total de CENTC CINQUANTA METRES QUADRATS (150,00 m<sup>2</sup>) que s'identifica com a parcel·la B1 en el Projecte de Reparcel·lació. LLINDA : front , façana de 6,97 metres amb el carrer dels Alps on li correspon el número 17; per l'esquerra entrant, amb línia de 21,49 metres amb parcel·la A-1 amb façana al carrer Alps nº 15; per la dreta entrant, amb línia de 21,56 metres amb la parcel·la C1 amb façana al carrer Alps nº 19; al nord, fons de parcel·la amb una línia de 6,97 metres amb parcel·la veïna que confronta amb el carrer Cristòfol Colom nº 69.

S'identifica com a parcel·la B-1 en el plànol 03 finques resultants del Projecte de Reparcel·lació.

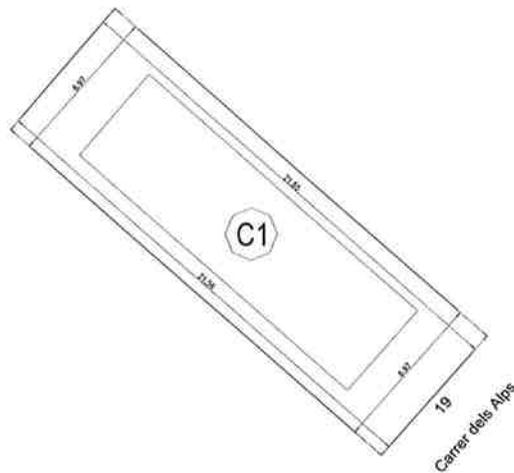
Adjudicació.-

S'adjudica en plena propietat a JUANA PALOMAR MARTÍNEZ, per títol de subrogació real, per l'aportació de la finca identificada com a "B" en el Projecte de Reparcel·lació, corresponent a la finca registral nº 24.822.

Càrregues de nova creació.-

Afecta amb caràcter real al pagament del saldo definitiu del compte de liquidació de les obres d'urbanització del sector del que forma part, que provisionalment s'estima en vint-i-quatre mil set-cents vint-i-vuit euros amb quaranta-un cèntims (24.728,41 .-€) , corresponent-li un coeficient de participació del 25,89 %

#### 4.3 C-1 Carrer dels Alps nº 19



#### Descripció.-

Solar sense edificar amb front al carrer dels Alps nº 19, al municipi de Santa Coloma de Gramenet, amb una superfície total de CENT CINQUANTA METRES AMB DEU DECIMETRES QUADRATS ( 150,10 m<sup>2</sup>) que s'identifica com a parcel·la C1 en el Projecte de Reparcel·lació. LLINDA : front , façana de 6,97 metres amb el carrer dels Alps on li correspon el número 19; per l'esquerra entrant, amb línia de 21,56 metres amb parcel·la B-1 amb façana al carrer Alps nº 17; per la dreta entrant, amb línia de 21,65 metres fins a façana al carrer Alps nº 21; al nord, fons de parcel·la amb una línia de 6,97 metres amb parcel·la veïna que confronta amb el carrer Cristòfol Colom nº 69.

S'identifica com a parcel·la C-1 en el plànol 03 finques resultants del Projecte de Reparcel·lació.

#### Adjudicació.-

S'adjudica en plena propietat a la societat de guanys dels cònjuges Sr. JOSE JUNQUERO VALERO i Sra. AURORA VALLE PEREZ, per títol de subrogació real, per l'aportació de la finca identificada com a "C" en el Projecte de Reparcel·lació, corresponent a una porció de terreny a segregar de la finca registral nº 45.783.

#### Càrregues de nova creació.-

Afecta amb caràcter real al pagament del saldo definitiu del compte de liquidació de les obres d'urbanització del sector del que forma part, que provisionalment s'estima en dinou mil sis-cents setanta-sis euros amb setanta-nou cèntims (19.676.79.- €), corresponent-li un coeficient de participació del 25,90 %

## 5. FINQUES DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA A FAVOR DE L'AJUNTAMENT

### 5.a Resultant V ( Zona verda i espais lliures)

Descripció.- Porció de terreny, sense edificar amb front al carrer dels Alps, provinent de la cessió realitzada en el Projecte de Cessió i Reparcel.lació de les finques situades al carrer dels Alps números 15-19 i carrer Cristòfol Colom números 71-75, amb una superfície de DOS CENTS SETANTAT QUATRE METRES AMB TRENTA CINC DECIMETRES QUADRATS ( 274,35 M2 ), destinada a Zona Verda i espais lliures. LLINDA: al Nord-oest amb línia de 34,37 metres amb les finques dels números 15,17, 19 i 21 del carrer dels Alps; al Nord-est amb línia de 8,00 metres amb finca situada al carrer dels Alps sense número, propietat de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet; al Suroest , amb línia de 8,00 metres amb la vorera inicial del carrer Cristòfol Colom, i al Sudest amb línia de 34m21 metres amb la vorera inicial del carrer dels Alps.

S'identifica com a finca V en el plànol 06 finques de cessió del Projecte de Reparcel.lació.

S'adjudica a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet lliure de càrregues i gravàmens, per títol de cessió obligatòria.

## 6. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Finques aportades	Superfície actual	Coefi. participació	Superfície cessió	Superfície Aprofitament privat	Superfície que correspondria adjudicar	Superfície que s'adjudica	Diferència adjudicació superfície
A	510,45 m2	59,79%			346,45 m2	279,35 m2	-67,10m2
B	149,50 m2	17,51%			101,46 m2	150,00 m2	+48,54m2
C	193,85 m2	22,70%			131,54 m2	150,10 m2	+18,56m2
	<b>853,80 m2</b>	100 %			<b>579,45 m2</b>	<b>579,45 m2</b>	
			274,35m2	853,80m2 - 274,35m2 = <b>579,45 m2</b>			

Finques Resultants	Sostre edificable sector	Sostre adjudicat m2	Repercussió costos d'urbanització %	Diferència adjudicació sostre (*1)	Compensació econòmica diferència adjudicació sostre (*2)
Finca Resultant A-1 C/Alps nº 15, Cristòfol Colom 71-73		209,51	48,21%	-50,32m2	-9.560,20€
Finca Resultant B-1 C/ dels Alps nº 17		112,50	25,89%	+36,40m2	+6.916,00 €
Finca Resultant C-1 C/dels Alps nº 19		112,57	25,90%	+13,92m2	+ 2.644,80 €
	579,45 m2 x 0,75m2/m2= <b>434,58 m2</b>	<b>434,58 m2</b>	<b>100,00%</b>		

(\*1) Diferència adjudicació sostre = diferència adjudicació superfície x edificabilitat (0,75m2/m2).

(\*2) Compensació econòmica diferència adjudicació sostre = diferència adjudicació sostre x valor de repercussió(190,00 €/m2)

Preu unitari urbanització Euros/m2	210,35 €
Cost. total urbanització	274,35 x 210,35=57.709,52 €
Cost gestió ( projecte i topogràfic)	3.170,00€
Previsió cost Registre Propietat	3.000,00€
Costos urbanització, Planejament i Gestió	63.879,52 €

Finques resultants	Sostre adjudicat m2	Repercussió costos d'urbanització %	Costos urbanització, Planejament i Gestió	Compensació econòmica diferència adjudicació sostre (*2)	Compte de liquidació provisional
Finca A-1 C/dels Alps nº 15,	209,51	48,21%	30.796,32 €	-9.560,20 €	21.235,52€
Finca B-1 C/ dels Alps nº 17	112,50	25,89%	16.538,41 €	+6.916,00 €	23.454,41€
FincaC-1 C/dels Alps nº 19	112,57	25,90%	16.544,79 €	+ 2.644,80 €	19.189,59€
	<b>434,58 m2</b>	<b>100,00%</b>	<b>63.879,52 €</b>		<b>63.879,52€</b>

Sant Pol de Mar, gener del 2016  
L'Arquitecta  
Elisabet Fabregas Ferrer

L'advocat  
Jordi Pont Gallart



**Juzgado Primera Instancia 3 Badalona (ant.CI-3)**  
**Santa Bàrbara, 64 1a. planta**  
**Badalona Barcelona**

**Procedimiento División de la herencia (art. 782 a 796 Lec) 881/2010 Sección L**

**Parte demandante JESUS BERNAL MARCH y Rosario Bernal March**  
**Procurador MONTSERRAT SALGADO LAFONT**  
**Parte demandada MARIA DOLORES CALERO CALADO y CARLOS BERNAL CALERO**  
**Procurador OSCAR BERBEGAL AÑON y DAVID PASTOR MIRANDA**

**SECRETARIA JUDICIAL M. CRUZ REDONDO CABANAS DEL JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 3 BADALONA (ANT.CI-3)**

**DOY FE Y TESTIMONIO:** Que en el presente procedimiento se ha dictado la/el resolución del tenor literal siguiente:



**Juzgado Primera Instancia 3 Badalona (ant.CI-3)  
Santa Bàrbara, 64 1a. planta  
Badalona Barcelona**

**Procedimiento División de la herencia (art. 782 a 796 Lec) 881/2010 Seccion L**

**Parte demandante JESUS BERNAL MARCH y Rosario Bernal March**

**Procurador MONTSERRAT SALGADO LAFONT**

**Parte demandada MARIA DOLORES CALERO CALADO y CARLOS BERNAL CALERO**

**Procurador OSCAR BERBEGAL AÑON y DAVID PASTOR MIRANDA**

**ACTA DE ACEPTACION Y TOMA DE POSESIÓN DE CARGO DE ADMINISTRADOR**

En Badalona, a 4 de septiembre de 2013

A las 10:30 horas, ante mi, la Secretaria Judicial D/D<sup>a</sup>. M. Cruz Redondo Cabanas, **COMPARECE:** D. JESUS BERNAL MARCH con DNI 46500392G, quien fué nombrado administrador por auto de fecha 27.02.2013, a fin de aceptar y tomar posesión de dicho cargo.

Seguidamente, por la Secretaria Judicial se pregunta al compareciente si acepta y toma posesión del cargo para el que ha sido designado conforme dispone el art. 795 LEC, manifestando el mismo que Sí que acepta.

A continuación se le hace entrega de copia del auto de fecha 27.02.2013.

Paso a dar cuenta a a la Magistrada de que el admnistrador designado ha aceptado y tomado posesión del cargo.

Con lo cual se da por finalizada la presente que firma el/la compareciente, conmigo la Secretaria Judicial. Doy fe.



Concuerda con su original, y para que conste a los efectos procedentes extendiendo y firmo el presente, en Badalona a cuatro de septiembre de dos mil trece.

La Secretaria Judicial





1/5

**Juzgado Primera Instancia 3 Badalona (ant.CI-3)  
Santa Bàrbara, 64 1a. planta  
Badalona Barcelona**

TEL.: 933899313

FAX: 93 389 93 15

NUM. CUENTA BANCARIA DEL JUZGADO 0519-0000

N.I.G.: 08019 - 42 - 1 - 2009 - 0279365

**Procedimiento Cuestiones incidentales 881/2010 Sección L**

**OBJETO DEL JUICIO : Civil**

**Parte demandante JESUS BERNAL MARCH y Rosario Bernal March**

**Procurador MONTSERRAT SALGADO LAFONT**

**Parte demandada MARIA DOLORES CALERO CALADO y CARLOS BERNAL CALERO**

**Procurador OSCAR BERBEGAL AÑON y DAVID PASTOR MIRANDA**

## **AUTO Nº 91/13**

**Magistrada que lo dicta:** Carolina Fons Rodriguez

**Lugar:** Badalona

**Fecha:** 27 de febrero de 2013

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Rosario y Jesús Bernal solicitan se nombre a este último administrador de la herencia. Dolores Calero y Carlos Bernal se oponen a lo anterior.

**SEGUNDO.-** Convocada y celebrada una comparecencia el 25.2.13 a los efectos de resolver lo anterior, quedaron los autos pendientes de resolución.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El art. 795.2º LEC prevé que se "nombrará administrador al viudo o viuda y, en su defectos, al heredero o legatario de parte



alícuota que tuviere mayor parte en la herencia. A falta de éstos, o si no tuvieran, a juicio del tribunal, la capacidad necesaria para desempeñar el cargo, podrá el tribunal nombrar administrador a cualquiera de los herederos o legatarios de parte alícuota, si hubiere, o a un tercero”.



**SEGUNDO.-** Inicialmente se postularon Rosario y Jesús Bernal como coadministradores, alcanzando 2/3 de la herencia. A requerimiento judicial, se concretó por los anteriores herederos la postulación del administrador exclusivamente en la persona de Jesús Bernal, y al concurrir la aquiescencia de Rosario, puede decirse que esta postulación continúa alcanzando los 2/3, aunque cada heredero ostente un tercio.

Ello unido a que Jesús Bernal se halla capacitado (su Letrado manifiesta que tiene una licenciatura y el resto de las partes no cuestionan su capacidad), hace que se le nombre administrador de la herencia.

**TERCERO.-** En la comparecencia que tuvo lugar el 25.2.13, Carlos Bernal manifestó que entiende que Jesús está capacitado y que “no le estafaría”, aunque no está conforme (junto con su madre Dolores) en que se le nombre administrador.

Sin embargo, resulta una persona idónea y apta, dado que obra en autos las gestiones que ha ido realizando a fin de que la herencia se divida y adjudique a sus herederos, tal como se acredita especialmente por los documentos nº 1 a 11, aportados junto al escrito de 17.12.12; toda vez que la aquiescencia para su nombramiento de la hermana, hace que la mayor parte de la herencia convenga en nombrarlo administrador.

**CUARTO.-** D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Dolores Calero se opone a que se nombre administrador a su hijo Jesús, manifiesta que ha sido “denunciada por ellos” (aunque ello no se prueba, pues no se aporta en este incidente denuncia alguna), y que ahora ella denuncia a Rosario (tampoco se aporta dicha denuncia).

Su defensa aduce que no existe relación de confianza, aunque le consta que Jesús está capacitado.

Pero aquí no se trata de que las partes se relacionen en el ámbito



personal, sino de que se solucione la división y pago de la herencia y, por el momento D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Dolores, aún sin ostentar la condición de heredera, ha sido quien más resistencia ha ofrecido a lo anterior (en este sentido, tuvo que ejecutarse el Acuerdo alcanzado mediante Auto por su incumplimiento).

**QUINTO.-** Por tanto, tenemos que Jesús está capacitado, se le acredita que efectúa las gestiones tendentes al pago de la herencia (doc. nº 1 a 11) y, además, goza de la aquiescencia de otro tercio de la herencia (sumando 2/3); toda vez que su defensa propone una rendición de cuentas a ambos Letrados mensual, por lo que debe ser nombrado administrador, al haber manifestado verdadero interés no exento de honestidad, a tenor del examen de los autos, en gestionar el pago de los impuestos y resto de actuaciones tendentes a liquidar y pagar la herencia.



Y, a la vista de que las actuaciones que tiene que llevar a cabo son de índole económica, patrimonial, en definitiva, de gestión y ello lo está haciendo de forma correcta, adecuada y, en beneficio de las cuatro partes que tienen interés económico en la herencia, se estima que es la persona idónea para administrarla; toda vez que el órgano jurisdiccional fiscalizará su actuación.

**SEXTO.-** Jesús Bernal, la primera semana de cada mes, deberá rendir cuentas de la administración a ambos Letrados y éstos, con una asiduidad máxima de cada dos meses, deberán informar al Juzgado acerca de los avances de la administración.

**SEPTIMO.-** Manifiesta D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Dolores Calero que no se ponga a la venta la vivienda sita en la c/ Maestro Nicolau de Badalona (aunque sí el terreno de Santa Coloma de Gramanet) porque ejercitará su derecho de conmutación, de conformidad con los arts. 442-3 y 5 CCC.

Sin embargo, requerida en méritos de la providencia de 21.2.13 para que aportara a la comparecencia los documentos de consumo de suministros de los que podría deducirse cuál fue su vivienda conyugal (Rosario y Jesús afirman que radicaba en Barcelona), la misma no aporta ningún documento; por lo que dicha vivienda también puede ponerse a la venta, sin perjuicio de que Jesús informará al eventual comprador de la posibilidad de que su madre ejercite la referida conmutación, en el caso de que se fije que la



vivienda de Maestro Nicolau era la conyugal.



**OCTAVO.-** Al amparo del art. 795.4 LEC, se exime al administrador de prestar caución, dado que ni Rosario, ni Carlos Bernal se han opuesto a dicha petición de dispensa, y que Rosario Bernal está conforme con el nombramiento; sin perjuicio de que ello no es una exención de responsabilidad y si incurre en la misma, el activo del caudal relicto (amén de su patrimonio individual) podrá hacer frente a sus obligaciones.

**NOVENO.-** Con la finalidad de que se lleve a cabo la administración, se ordena a M<sup>a</sup> Dolores Calero a que, en un plazo de 5 días, entregue la posesión de los bienes que forman el caudal hereditario, esto es, las llaves de los inmuebles, y los títulos originales de los mismos a Jesús Bernal.

**DECIMO.-** Con la finalidad de conseguir fondos para afrontar los gastos de la herencia previos a la fase de nombramiento de peritos, el administrador pondrá a la venta la vivienda sita en la c/Mestre Nicolau, debiendo informar Jesús Bernal al eventual comprador de la posibilidad de que su madre ejercite la referida conmutación, en el caso de que se fije que la vivienda de Maestro Nicolau era la conyugal.

E, igualmente, a los mismos efectos, pondrá a la venta el terreno de Santa Coloma de Gramanet; debiendo enajenarse uno u otro inmueble para lograr la liquidez necesaria para atender a los gastos referenciados en el hecho 4º del escrito presentado por los Sres. Bernal con entrada al Juzgado de 21.12.12.

## PARTE DISPOSITIVA

**1.- SE NOMBRA ADMINISTRADOR DE LA HERENCIA A JESÚS BERNAL MARCH.**

Este administrador, la primera semana de cada mes, deberá rendir cuentas de la administración a ambos Letrados y éstos, con una asiduidad máxima de cada dos meses, deberán informar al Juzgado acerca de los avances de la administración.

**2.- Se dispensa al administrador de prestar a caución; sin perjuicio**



de que ello no es una exención de responsabilidad y si incurre en la misma, el activo del caudal relicto (amén de su patrimonio individual) podrá hacer frente a sus obligaciones.



3.- Con la finalidad de que se lleve a cabo la administración, se ordena a M<sup>a</sup> Dolores Calero a que, en un plazo de 5 días, entregue la posesión de los bienes que forman el caudal hereditario, esto es, las llaves de los inmuebles, y los títulos originales de los mismos a Jesús Bernal.

4.- Con la finalidad de conseguir fondos para afrontar los gastos de la herencia previos a la fase de nombramiento de peritos, el administrador pondrá a la venta la vivienda sita en la c/Mestre Nicolau, debiendo informar Jesús Bernal al eventual comprador de la posibilidad de que su madre ejercite la conmutación prevista en los arts. 442-3 y 5 CCC, en el caso de que se fije que la vivienda de Maestro Nicolau era la conyugal.

E, igualmente, a los mismos efectos, pondrá a la venta el terreno de Santa Coloma de Gramanet; debiendo enajenarse uno u otro inmueble para lograr la liquidez necesaria para atender a los gastos referenciados en el hecho 4º del escrito presentado por los Sres. Bernal con entrada al Juzgado de 21.12.12.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de Barcelona (art.455 LEC).

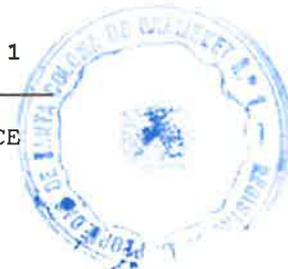
El recurso se interpondrá mediante un escrito que se debe presentar en este Juzgado dentro del plazo de **VEINTE DIAS**, contados desde el siguiente al de la notificación, en el que se debe citar la resolución apelada y manifestar la voluntad de recurrir con expresión de los pronunciamientos

Lo acuerdo y firmo. Doy fe.

Firma de la Magistrada

Firma de la Secretaria Judicial

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA DE GRAMANET N° 1



**Fecha de Emisión:** SEIS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE  
**Solicitante:** CODINA VIDAL, JOSEP N° **Petición:** 3957

FINCA DE SANTA COLOMA Secc. 1ª N°: 3612

IDUFIR: 08105000227487

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

Terreno que afecta la figura de un paralelogramo rectángulo, sito en Santa Coloma de Gramanet, de cabida CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS, iguales a cuatro mil seiscientos cuarenta y cinco palmos cuadrados; LINDANTE: al Norte, con el solar 4A; al Este, con terreno de que procede y en el que existe una cantera; al Oeste, con la calle del Doctor Robert, a que da frente; y al Sur, con dicha cantera y terreno de que procede.

**LOCALIZACION DE LA FINCA**

**Naturaleza:** URBANA: Terreno no edificado

**Superficies:** Solar: ciento setenta y cinco metros, cincuenta decímetros cuadrados

**Dirección:** CARRER CRISTOFOR COLOM

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BERNAL NAVARRO, DOMINGO					
la totalidad del pleno dominio, por título de compraventa. Por Traslado De La Finca De Santa Coloma De Gramanet (c) 3612 Inscripción 4 Con Fecha 02/03/1973 Tomo: 97, Libro: 79, Folio: 162, Título Compraventa Notario Ramon Faus Esteve Con Fecha 08/11/1972					

**CARGAS**

Aparte de afecciones fiscales se halla afecta a las siguientes:

**Cargas por procedencia**

NO hay cargas registradas

**Cargas propias**

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

**ASIENTOS VIGENTES**

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.

**MUY IMPORTANTE,** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA DE GRAMANET N° 1



**Fecha de Emisión:** SEIS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE  
**Solicitante:** CODINA VIDAL, JOSEP N° **Petición:** 3957

FINCA DE SANTA COLOMA Secc. 1ª N°: 3613

IDUFIR: 08105000227494

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

Terreno que afecta la figura de un paralelógramo rectángulo, sito en Santa Coloma de Gramanet, de cabida CIENTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS, iguales a cuatro mil doscientos ochenta y siete palms setenta y ocho céntimos de palmo cuadrados; LINDANTE: al Norte, con don N. Arús y parte con don Anselmo de Riu, antes "Can Pascali" y hoy el solar 2A); por el Sur con el solar 4A; al Este, con dicho solar y terreno de la misma procedencia; y al Oeste, en el que tiene su frente, cn la calle en proyecto del Doctor Robert.

**LOCALIZACION DE LA FINCA**

**Naturaleza:** URBANA: Terreno no edificado

**Superficies:** Solar: ciento sesenta y dos metros cuadrados

**Dirección:** CARRER CRISTOFOR COLOM

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BERNAL NAVARRO, DOMINGO					
la totalidad del pleno dominio, por título de compraventa. Por Traslado De La Finca De Santa Coloma De Gramanet (c) 3613 Inscripción 4 Con Fecha 02/03/1973 Tomo: 97, Libro: 79, Folio: 166, Título Compraventa Notario Ramon Faus Esteve Con Fecha 08/11/1972					

**CARGAS**

**Aparte de afecciones fiscales se halla afecta a las siguientes:**

**Cargas por procedencia**

NO hay cargas registradas

**Cargas propias**

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

**ASIENTOS VIGENTES**

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.

**MUY IMPORTANTE,** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o

jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA DE GRAMANET N° 1



**Fecha de Emisión:** SEIS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE

**Solicitante:** CODINA VIDAL, JOSEP N° **Petición:** 3957

FINCA DE SANTA COLOMA Secc. 1ª N°: 3614

IDUFIR: 08105000227500

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

Terreno que afecta la figura de un paralelogramo rectángulo, sito en Santa Coloma de Gramanet, de cabida CIENTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS, iguales a cuatro mil doscientos ochenta y siete palmos setenta y ocho décimos de palmo cuadrados; LINDANTE: al Norte, con el solar 3A); al Sur con el solar 5A); al Este, con dicho solar 5A) y terreno de que procede; y al Oeste, con la calle del Doctor Robert, en el que tiene su frente.

**LOCALIZACION DE LA FINCA**

**Naturaleza:** URBANA: Terreno no edificado

**Superficies:** Solar: ciento sesenta y dos metros cuadrados

**Dirección:** CARRER CRISTOFOR COLOM

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
-----					
BERNAL NAVARRO, DOMINGO					
la totalidad del pleno dominio, por título de compraventa.					
Por Traslado De La Finca De Santa Coloma De Gramanet (c) 3614 Inscripción 4 Con					
Fecha 02/03/1973 Tomo: 97, Libro: 79, Folio: 170, Título Compraventa Notario Ramon					
Faus Esteve Con Fecha 08/11/1972					
-----					

**CARGAS**

**Aparte de afecciones fiscales se halla afecta a las siguientes:**

**Cargas por procedencia**

NO hay cargas registradas

**Cargas propias**

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

**ASIENTOS VIGENTES**

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.

**MUY IMPORTANTE,** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA DE GRAMANET N°



**Fecha de Emisión:** SEIS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE

**Solicitante:** CODINA VIDAL, JOSEP N° **Petición:** 3957

FINCA DE STA. COLOMA Secc. común N°: 24822

IDUFIR: 08105000419455

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

Terreno o solar, actualmente sin posible edificación, situado en el término municipal de Santa Coloma de Gramanet, con frente a la calle de Los Alpes, esquina a la calle de Cristóbal Colón, ambas en proyecto; tiene una línea de 12'50 metros en la primera calle y 10'60 metros en la segunda y ocupa una total superficie de CIENTO TREINTA Y UN METROS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS. LINDANTE: por uno de sus frentes, Este, la calle de los Alpes; por otro frente, izquierda entrando, Sur, calle Cristóbal Colón; fondo, Oeste, Juan Brugada o sus sucesores; y derecha, Norte, finca de que se segrega.

**LOCALIZACION DE LA FINCA**

**Naturaleza:** URBANA: Terreno no edificado

**Superficies:** Solar: ciento treinta y un metros, cincuenta decímetros cuadrados

**Dirección:** CARRER ALPS

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PALOMAR MARTINEZ, JUANA		465	367	227	1
la totalidad del pleno dominio, por título de compraventa.					
Formalizada en escritura autorizada en BADALONA, JOSE BATISTA MONTERO RIOS, con fecha 1 de Febrero de 1971.					
Inscripción: 1ª Tomo: 465 Libro: 367 Folio: 227 Fecha: 03/09/1971					

**CARGAS**

Aparte de afecciones fiscales se halla afecta a las siguientes:

**Cargas por procedencia**

NO hay cargas registradas

**Cargas propias**

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

**ASIENTOS VIGENTES**

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.

**MUY IMPORTANTE,** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o

jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA DE GRAMANET N° 1



**Fecha de Emisión:** SEIS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE  
**Solicitante:** CODINA VIDAL, JOSEP N° **Petición:** 3957

FINCA DE SANTA COLOMA Secc. 1ª N°: 45743

IDUFIR: 08105000299927

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

Vivienda unifamiliar sita en el término municipal de Santa Coloma de Gramanet, pasaje llamado "Coll Blanc", con frente a la calle de los Alpes, número diecisiete; compuesta de: planta baja, compuesta de comedor, cocina, cuatro dormitorios, y dos baños, con una superficie total construida de ochenta y seis metros sesenta decímetros cuadrados, y una superficie útil de setenta y cuatro metros cincuenta decímetros cuadrados; y un trastero con una superficie total construida de trece metros cuadrados, otro de cuatro metros cuadrados, y un cobertizo usado como garaje, con una superficie total construida de cuarenta y ocho metros diez decímetros cuadrados. Edificada sobre un solar que ocupa una superficie de trescientos ochenta y tres metros ochenta y cuatro decímetros cuadrados. Tiene la figura irregular. Y, en conjunto, hoy LINDA: Noroeste, con la finca sita en la calle Santa Eulalia número cuarenta y dos, propiedad del señor Carlos Caballero Ruiz; Sureste, con la propia calle Alps, por donde tiene su entrada; Noreste, en parte con la finca sita en la calle Alps, sin número, propiedad del Ajuntament de Santa Coloma de Gramanet, y en parte con la finca sita en la calle Alps, número veintiuno, propiedad de la señora Encarnación Segura Gil; y Suroeste, en parte con finca sita en la calle Cristòfol Colom número sesenta y nueve, propiedad de Asunción Arús Berga, en parte con la finca sita en la calle Cristòfol Colom número setenta y uno, propiedad de la Herencia yacente de Domingo Bernal Navarro, y en parte con la finca sita en la calle Alps, número quince, propiedad de la señora Juana Palomar Martínez.

**LOCALIZACION DE LA FINCA**

**Naturaleza:** URBANA: Terreno no edificado

**Superficies:** Solar: trescientos ochenta y tres metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados

**Dirección:** CARRER ALPS

Ref.Catastral: 4498615DF3849G0001WF

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
JUNQUERO VALERO, JOSE	36.462.380-C				
VALLE PEREZ, AURORA	04826816J				
la totalidad del pleno dominio para su sociedad de gananciales, por título de compraventa. Por Traslado De La Finca N°: 45743 De Sta. Coloma De Gramanet (c), Asiento De Inscripción 1 Con Fecha 21/11/1977, Tomo: 748, Libro: 626, Folio: 214, Título Compraventa Asiento Y Diario, Notario J.a. Garcia De C. Sagarminaga, N° De Protocolo 0/, Fecha De Documento 20/10/1977					
JUNQUERO VALERO, JOSE	36.462.380-C	1850	1688	148	2
VALLE PEREZ, AURORA	04826816J				
la totalidad del pleno dominio para su sociedad de gananciales, por título de obra nueva. Formalizada en escritura autorizada en BADALONA, por el Notario Don VICENTE BENJAMÍN OLTRA COLOMER, n° de protocolo 705, con fecha 21 de Mayo de 2012. Inscripción: 2ª Tomo: 1.850 Libro: 1.688 Folio: 148 Fecha: 04/04/2013					

**CARGAS**

**Aparte de afecciones fiscales se halla afecta a las siguientes:**

**Cargas por procedencia**

NO hay cargas registradas

**Cargas propias**

NO hay cargas registradas

---

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

**ASIENTOS VIGENTES**

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.

**MUY IMPORTANTE,** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



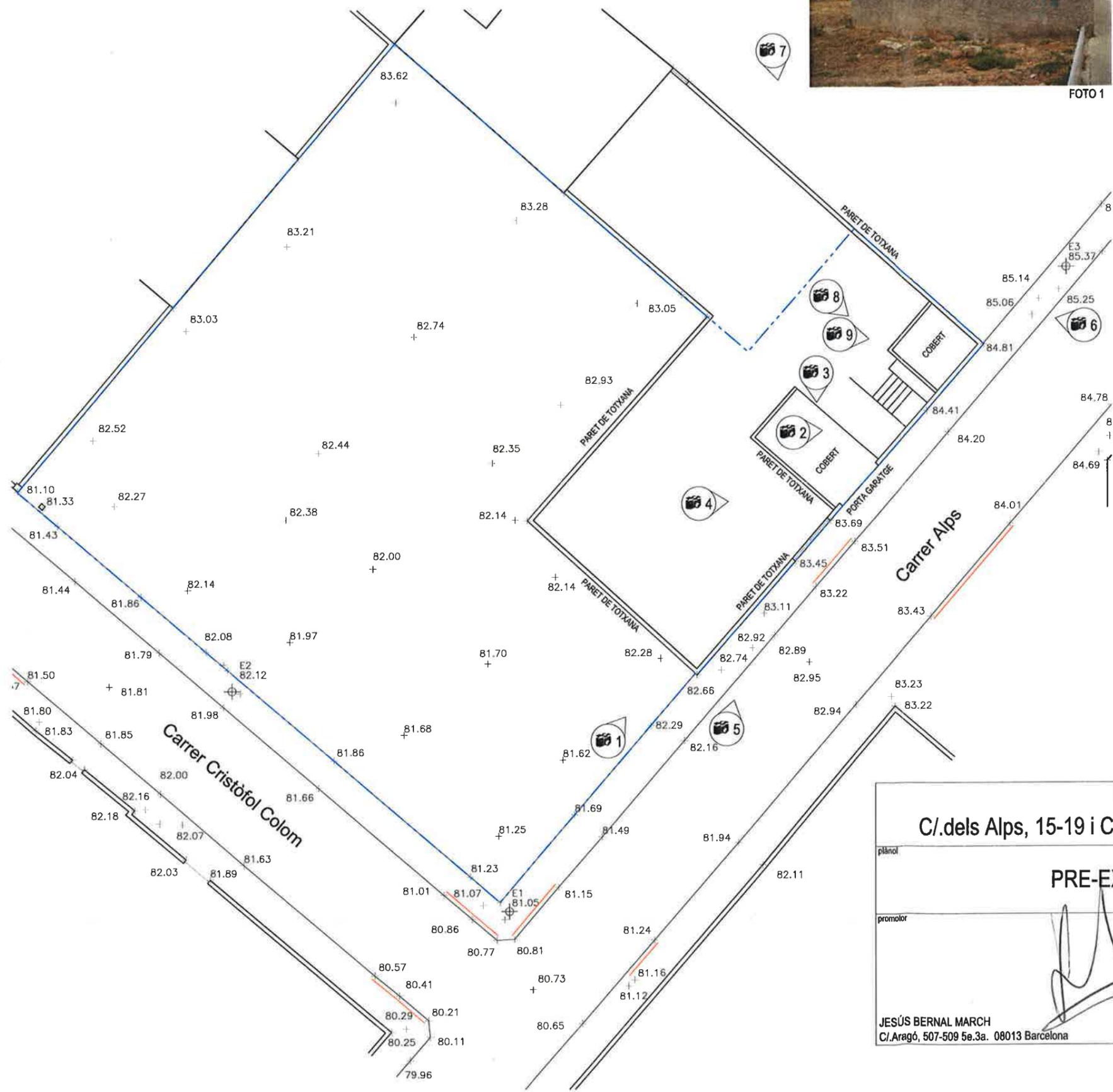


FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

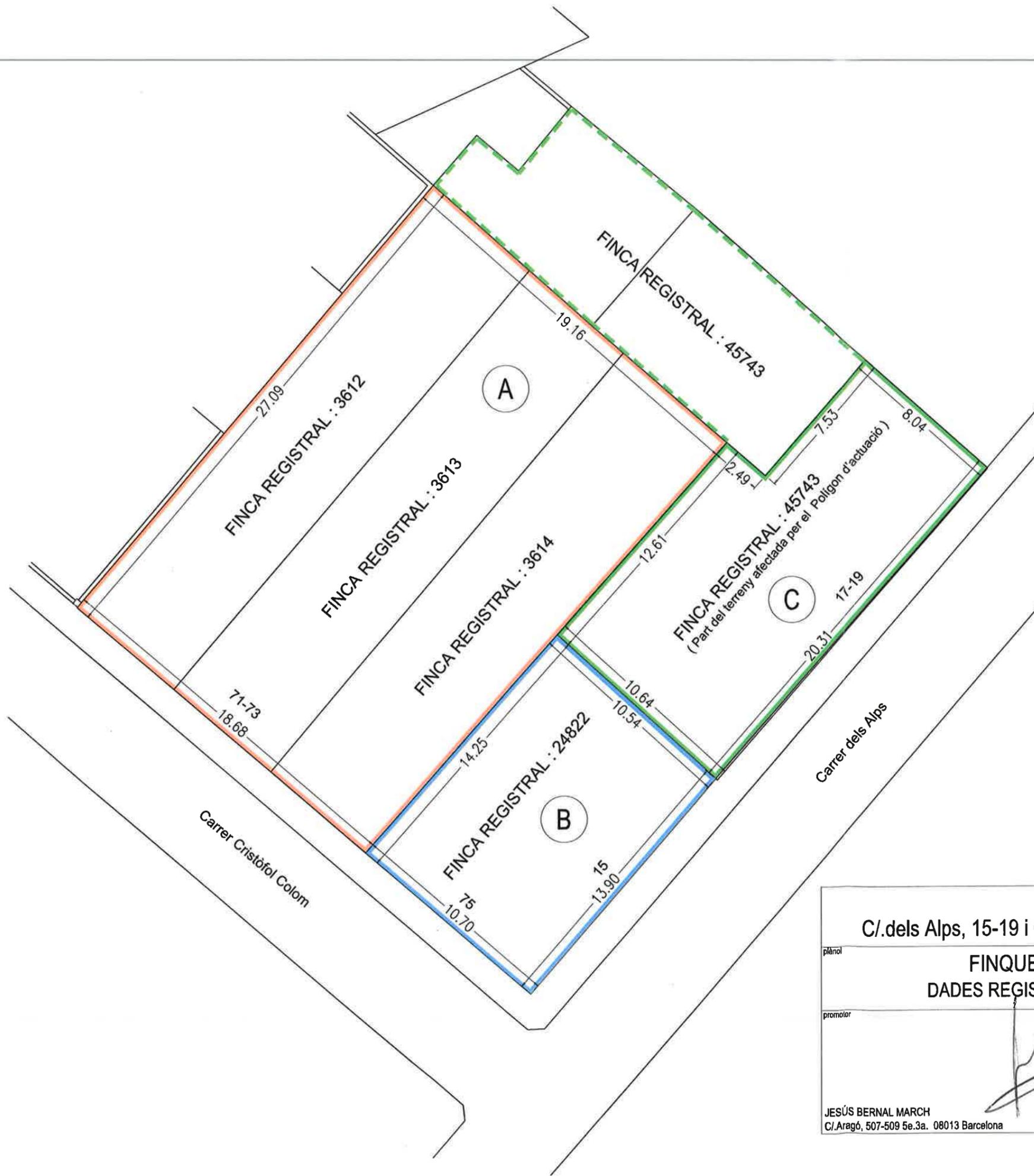


FOTO 9

**PROJECTE DE CESSIÓ I REPARCEL·LACIÓ**  
**C/.dels Alps, 15-19 i C/.Cristòfol Colom, 71-75 08921 - Santa Coloma de Gramenet BCN**

plànol <h2 style="text-align: center;">PRE-EXISTÈNCIES</h2>	escala <h3 style="text-align: center;">1/200</h3>	data <p style="text-align: center;">JUNY DE 2015</p> <h1 style="text-align: right;">04</h1>
promotor <p><b>JESÚS BERNAL MARCH</b> C/.Aragó, 507-509 5e.3a. 08013 Barcelona</p>	arquitecte <p><b>ELISABET FÀBREGAS FERRER</b> C/.Tobella, 49 Baixos 08395 Sant Pol de Mar</p>	



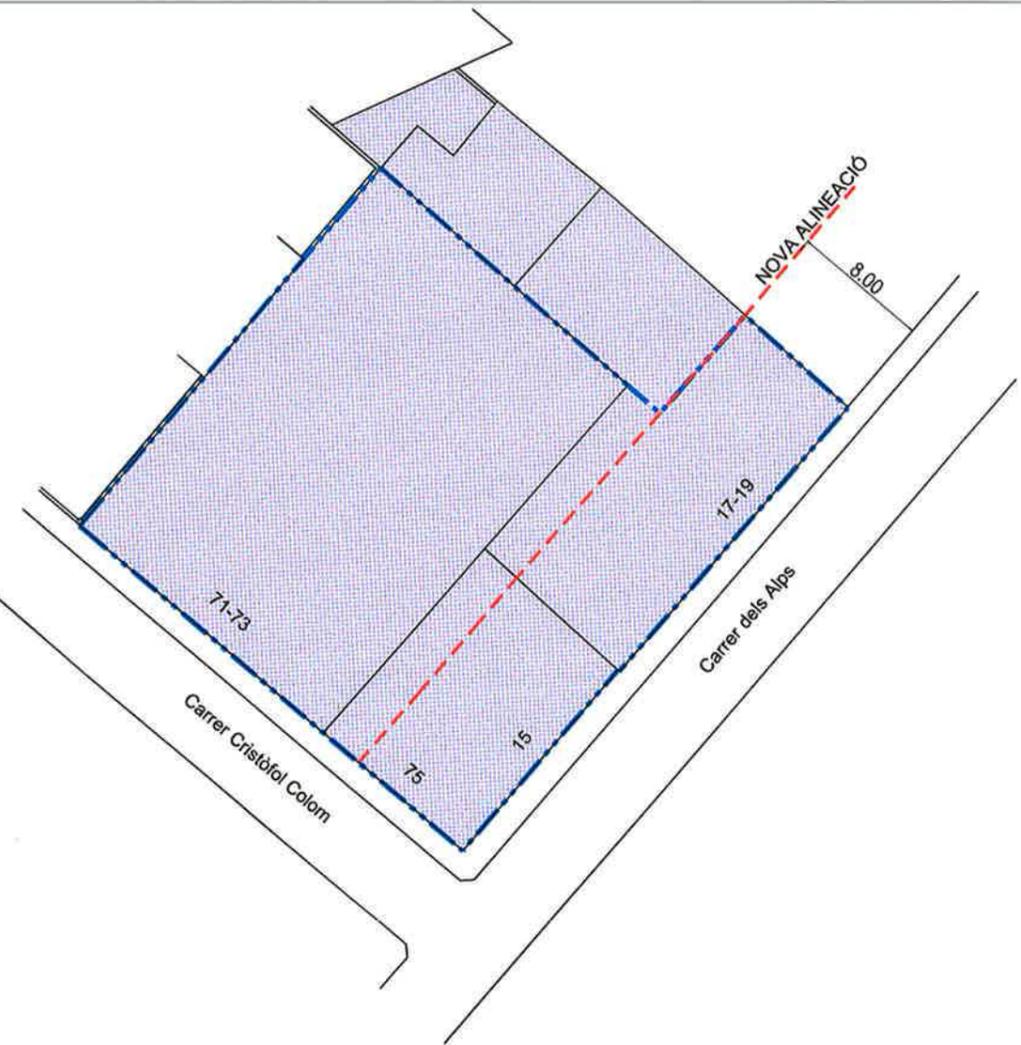
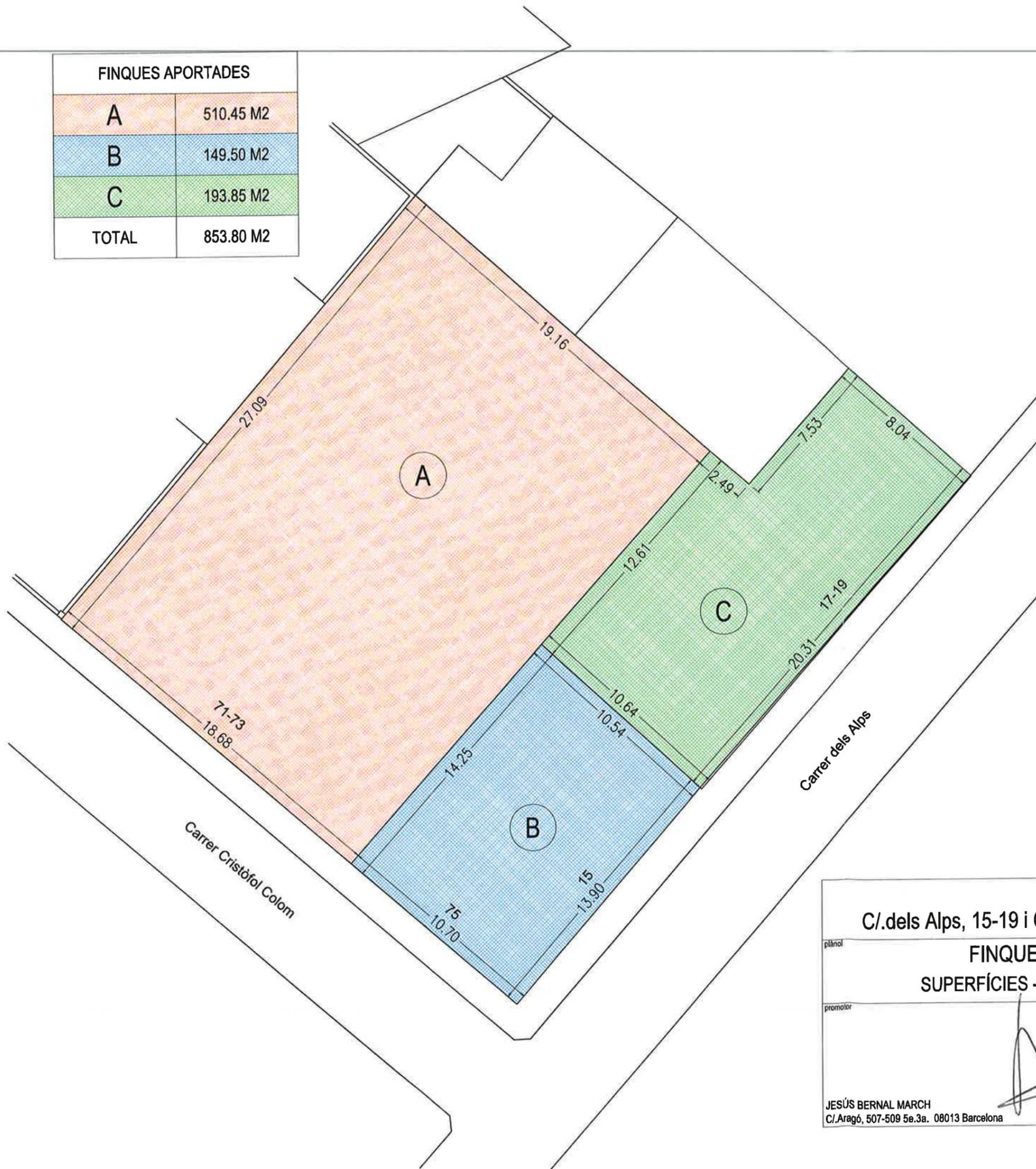


	Referència Cadastral	Finques Registrals
A	4498628DF3849G0001MF	3612 - 3613 - 3614
B	4498627DF3849G0001FF	24822
C	4498615DF3849G0001WF	45743

PROJECTE DE CESSIÓ I REPARCEL·LACIÓ			
C/.dels Alps, 15-19 i C/.Cristòfol Colom, 71-75 08921 - Santa Coloma de Gramenet BCN			
plànol	FINQUES, APORTADES DADES REGISTRALS I CADASTRALS	escala 1/200	data JUNY DE 2015
promotor		arquitecte	
JESÚS BERNAL MARCH C/.Aragó, 507-509 5e.3a. 08013 Barcelona		ELISABET FÀBREGAS FERRER C/.Tobella, 49 Baixos 08395 Sant Pol de Mar	

03

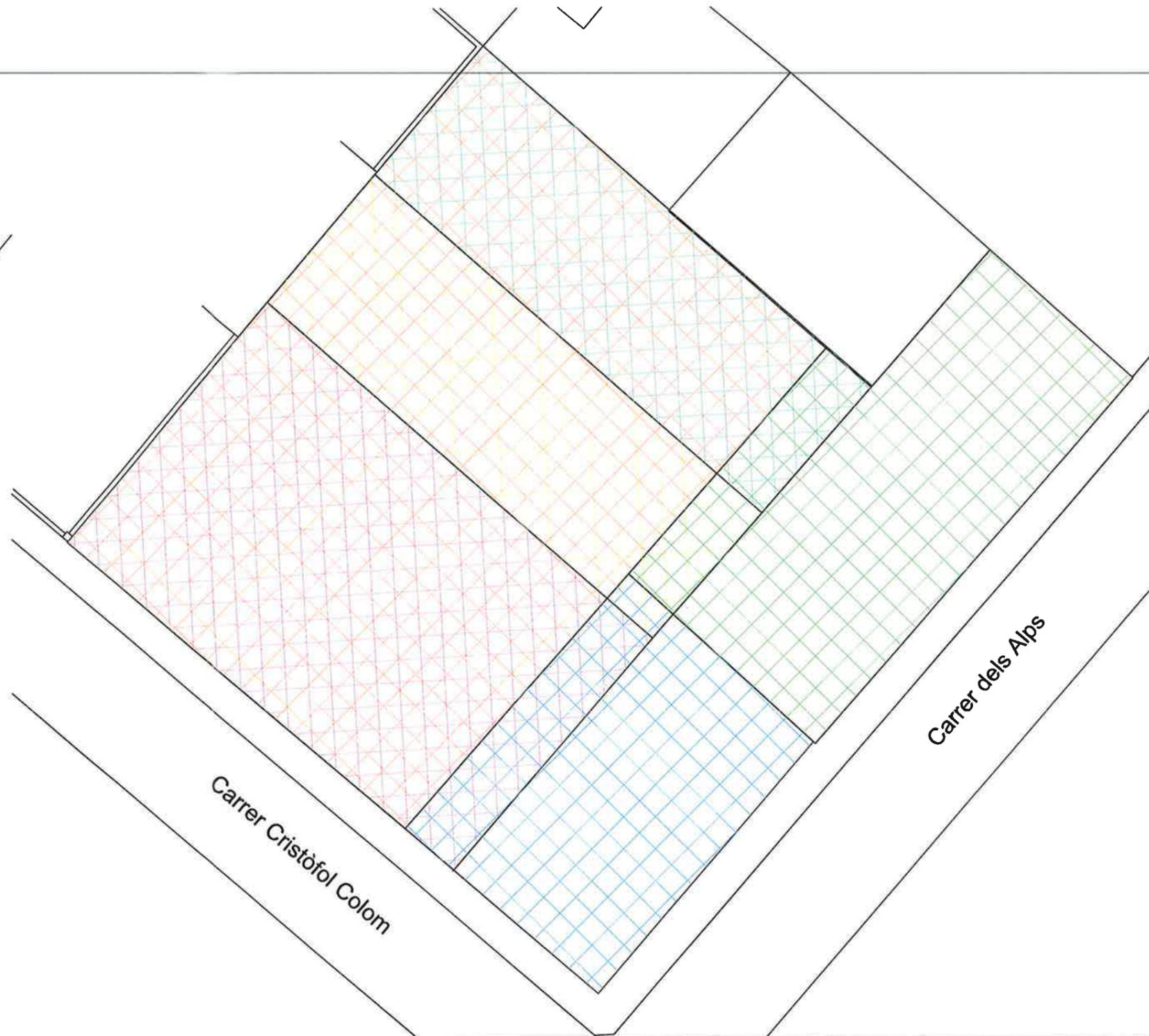
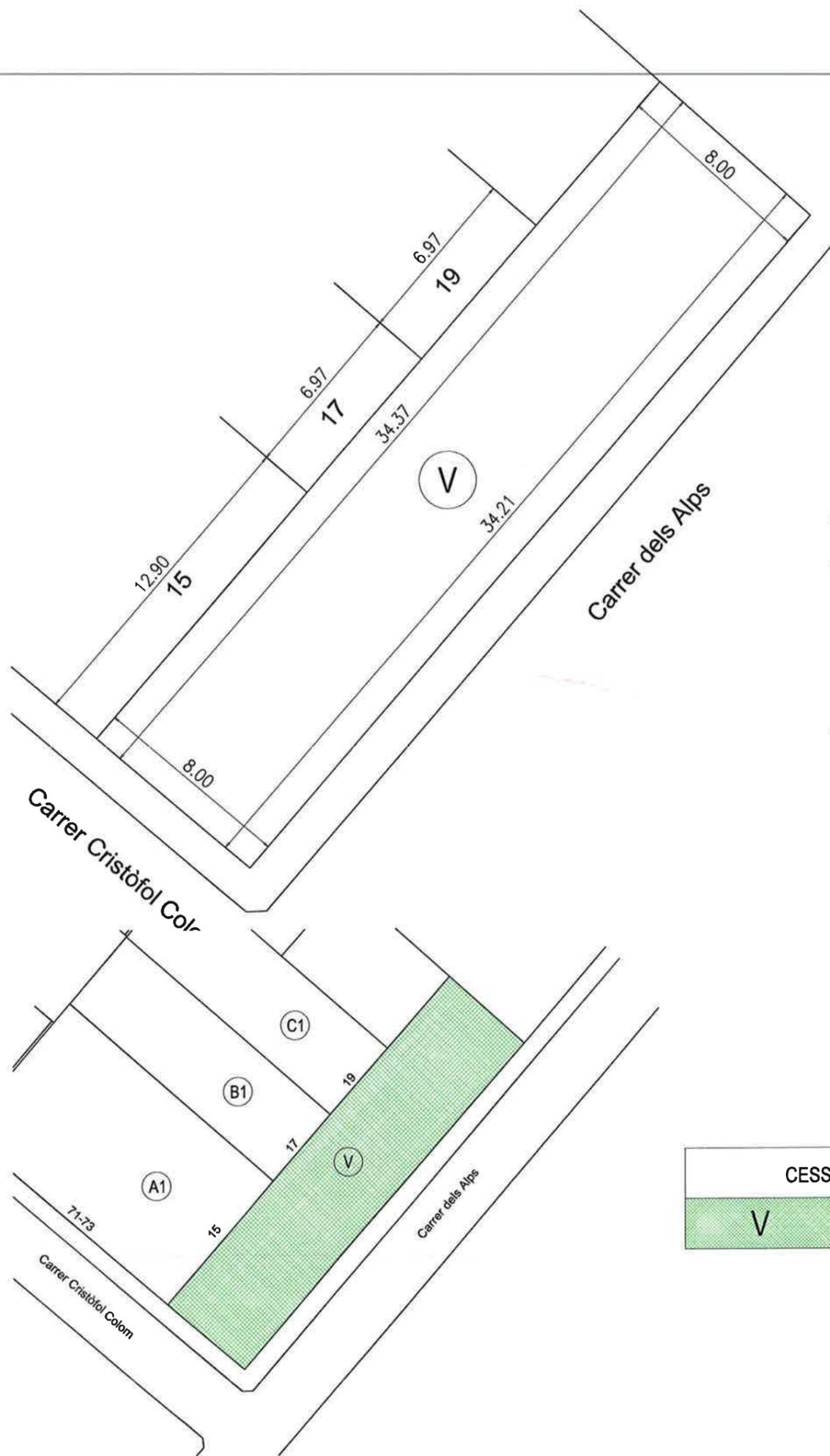
FINQUES APORTADES	
A	510.45 M2
B	149.50 M2
C	193.85 M2
TOTAL	853.80 M2



Finques incloses pel Sistema de Reparcelació	
Polígon d'actuació	
nova alineació carrer	

PROJECTE DE CESSIÓ I REPARCEL·LACIÓ			
C/.dels Alps, 15-19 i C/.Cristòfol Colom, 71-75 08921 - Santa Coloma de Gramenet BCN			
plànol	FINQUES APORTADES SUPERFÍCIES - POLÍGON D'ACTUACIÓ	escala 1/200 	data JUNY DE 2015
promotor		arquitecte	
JESÚS BERNAL MARCH C/.Aragó, 507-509 5e.3a. 08013 Barcelona		ELISABET FÀBREGAS FERRER C/.Tobella, 49 Baixos 08395 Sant Pol de Mar	

02



CESSIÓ - 6b	
V	274.35 M2

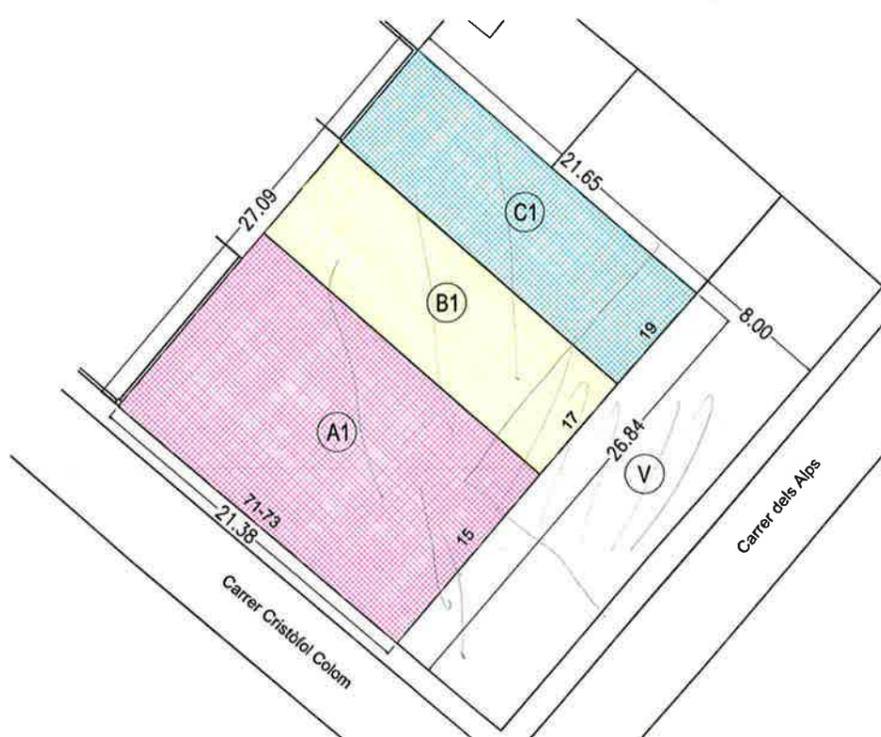
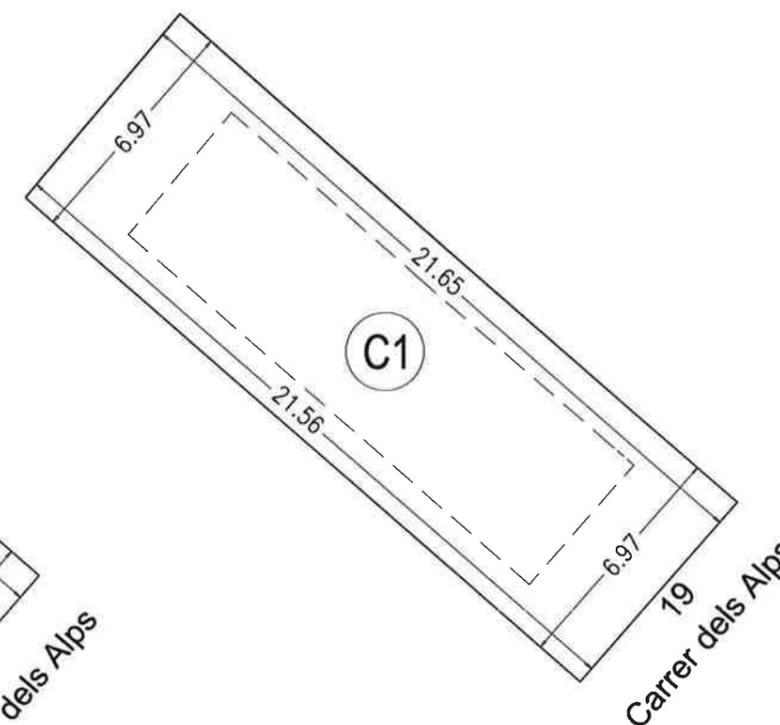
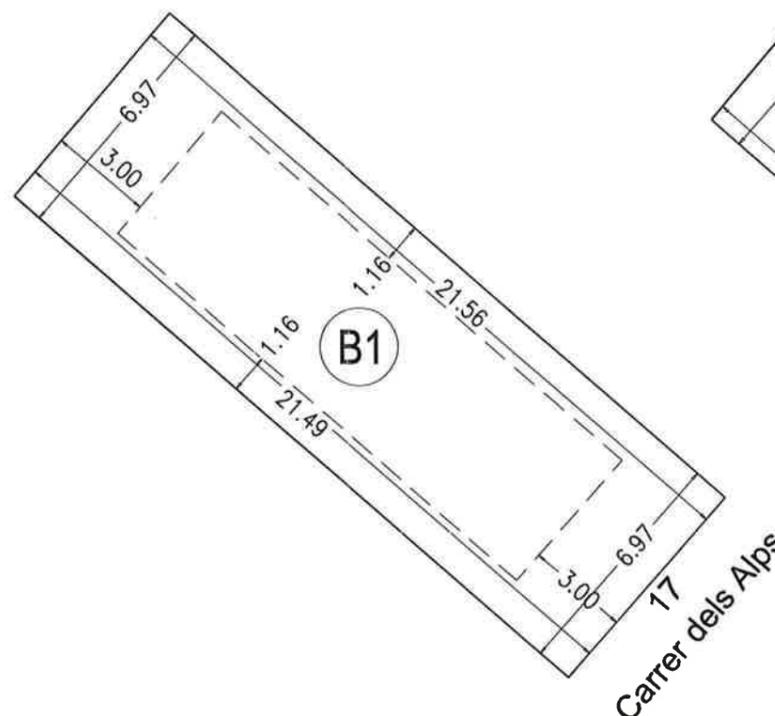
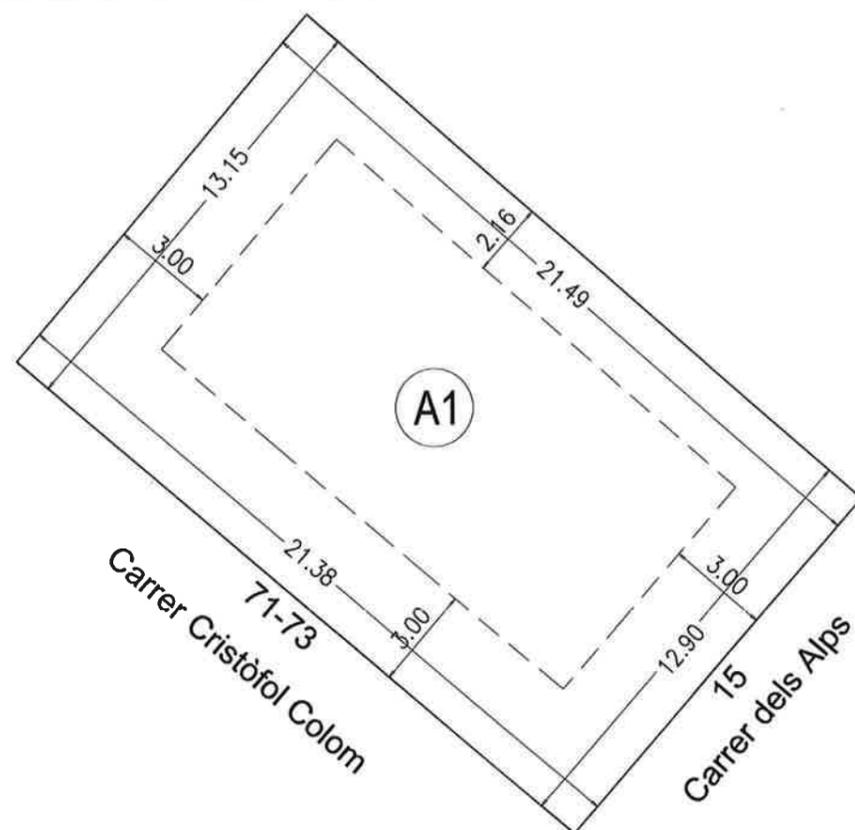
**PROJECTE DE CESSIÓ I REPARCEL·LACIÓ**  
 C/.dels Alps, 15-19 i C/.Cristòfol Colom, 71-75 08921 - Santa Coloma de Gramenet BCN

plànol	<b>CESSIONS - Zona verda i espais lliures</b>	escala	1/200	data	JUNY DE 2015	<b>06</b>
promotor			arquitecte			
<small>JESÚS BERNAL MARCH C/.Aragó, 507-509 5e.3a. 08013 Barcelona</small>			<small>ELISABET FÀBREGAS FERRER C/.Tobella, 49 Baixos 08395 Sant Pol de Mar</small>			

ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - R/a sòl urbà		PARCEL·LA A1 C/.Cristòfol Colom, 71-73 - C/. dels Alps, 15
SUPERFÍCIE PARCEL·LA		279.35 M2 >(150.00 M2 Sup.mínima de parcel·la)
AMPLADA MITJANA PARCEL·LA		13.02 M >(6.00 M amplada mitjana parcel·la)
OCUPACIÓ		40%
EDIFICABILITAT		0.75 M2 SOSTRE / M2 SÒL
SEPARACIONS A PARTIONS	A CARRER	3.00 M
	FONS	3.00 M
	LATERALS	1/6 AMPLADA PARCEL·LA
ALÇADA REGULADORA		(PB+1PP) 6.50 M
COSSOS SORTINTS A CARRER		1/3 SEPARACIÓ A CARRER
CONSTRUCCIONS AUXILIARS		< 30% OCUPACIÓ I < 30 M2

ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - R/a sòl urbà		PARCEL·LA B1 C/. dels Alps, 17
SUPERFÍCIE PARCEL·LA		150.00 M2 >(150.00 M2 Sup.mínima de parcel·la)
AMPLADA MITJANA PARCEL·LA		6.97 M >(6.00 M amplada mitjana parcel·la)
OCUPACIÓ		40%
EDIFICABILITAT		0.75 M2 SOSTRE / M2 SÒL
SEPARACIONS A PARTIONS	A CARRER	3.00 M
	FONS	3.00 M
	LATERALS	1/6 AMPLADA PARCEL·LA
ALÇADA REGULADORA		(PB+1PP) 6.50 M
COSSOS SORTINTS A CARRER		1/3 SEPARACIÓ A CARRER
CONSTRUCCIONS AUXILIARS		< 30% OCUPACIÓ I < 30 M2

ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - R/a sòl urbà		PARCEL·LA C1 C/. dels Alps, 19
SUPERFÍCIE PARCEL·LA		150.10 M2 >(150.00 M2 Sup.mínima de parcel·la)
AMPLADA MITJANA PARCEL·LA		6.97 M >(6.00 M amplada mitjana parcel·la)
OCUPACIÓ		40%
EDIFICABILITAT		0.75 M2 SOSTRE / M2 SÒL
SEPARACIONS A PARTIONS	A CARRER	3.00 M
	FONS	3.00 M
	LATERALS	1/6 AMPLADA PARCEL·LA
ALÇADA REGULADORA		(PB+1PP) 6.50 M
COSSOS SORTINTS A CARRER		1/3 SEPARACIÓ A CARRER
CONSTRUCCIONS AUXILIARS		< 30% OCUPACIÓ I < 30 M2



FINQUES RESULTANTS	
A-1	279.35 M2
B-1	150.00 M2
C-1	150.10 M2
TOTAL	579.45 M2

PROJECTE DE CESSIÓ I REPARCEL·LACIÓ			
C/.dels Alps, 15-19 i C/.Cristòfol Colom, 71-75 08921 - Santa Coloma de Gramenet BCN			
plànol	FINQUES RESULTANTS	escala 1/200	data JUNY DE 2015
promotor		arquitecte	05
JESÚS BERNAL MARCH C/.Aragó, 507-509 5e.3a. 08013 Barcelona		ELISABET FÀBREGAS FERRER C/.Tobella, 49 Baixos 08395 Sant Pol de Mar	