

AGILIZACIÓN EN LA
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
DE LOS INSTRUMENTOS DE
PLANEAMIENTO
Y
LA REPARCELACIÓN INVERSA

Tras la Ley 1/2019, de 5 de febrero,
de modificación de la LOTUP

**AGILIZACIÓN EN LA
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
DE LOS INSTRUMENTOS DE
PLANEAMIENTO**

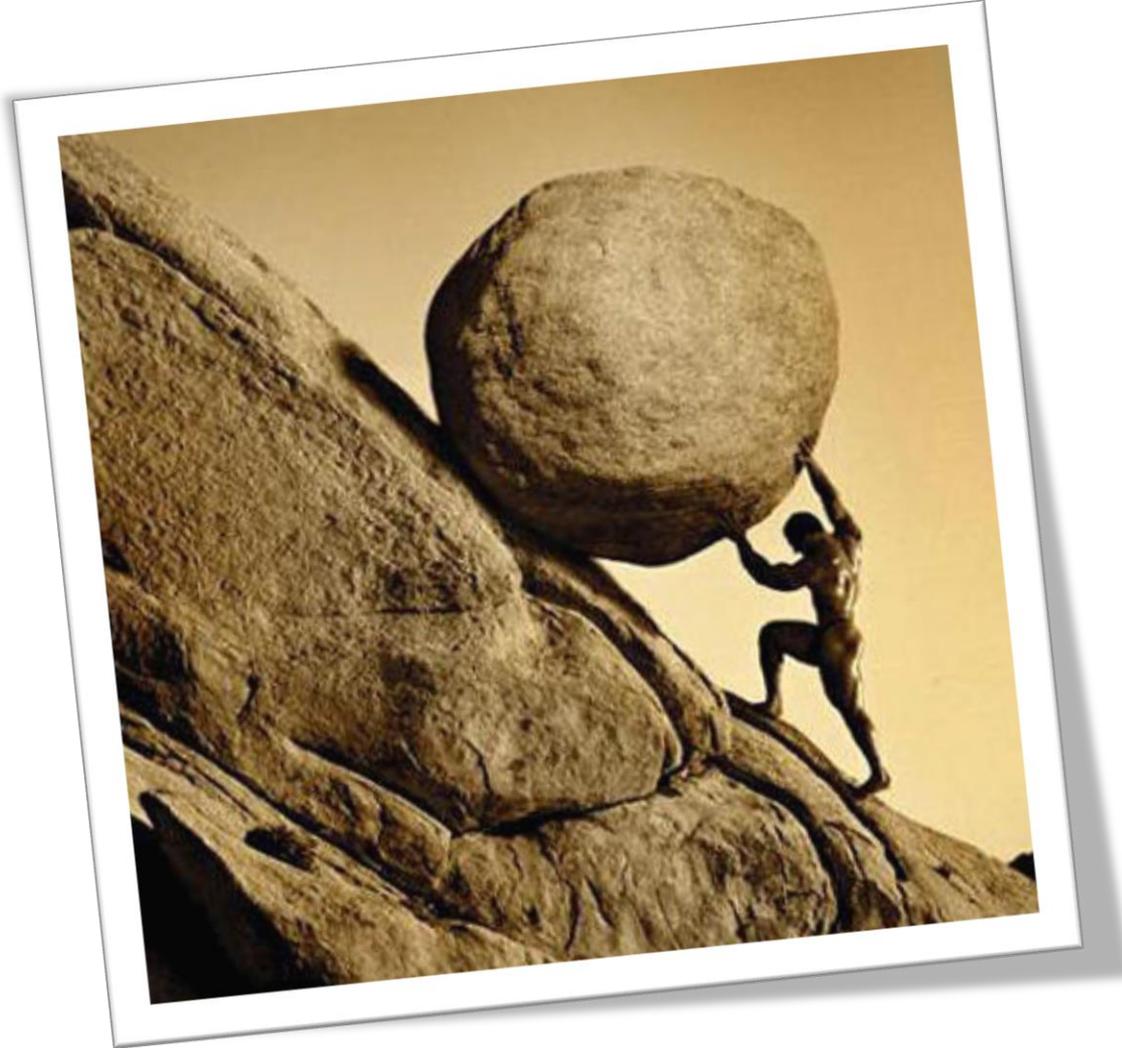
LA REPARCELACIÓN INVERSA

**AGILIZACIÓN EN LA
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
DE LOS INSTRUMENTOS DE
PLANEAMIENTO**

SITUACIÓN DE PARTIDA



Ejemplo gráfico de la tramitación de un
Plan General



**Ejemplo gráfico de la tramitación de un
Plan General**

Tramitar un
Plan es una
“labor titánica”.

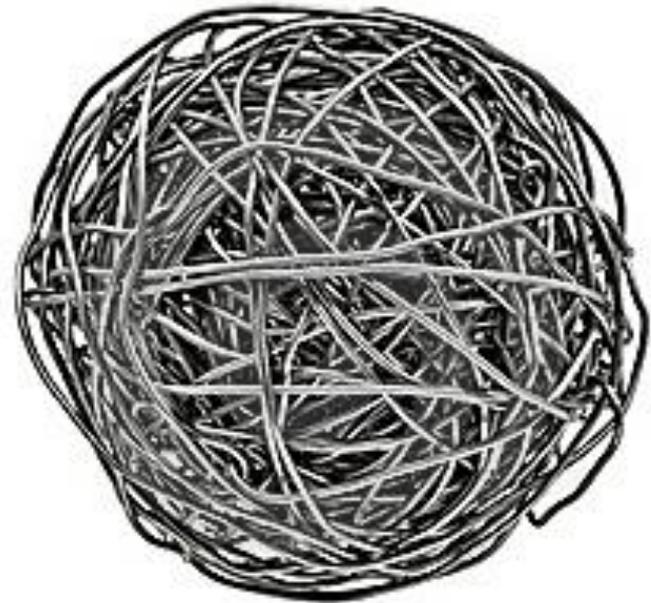


Sentencia del Tribunal de Justicia de
la Comunidad Valenciana de
5 de diciembre de 2011,
Recurso 1/429/2008

Tramitar un
Plan es una
MISIÓN
IMPOSIBLE.

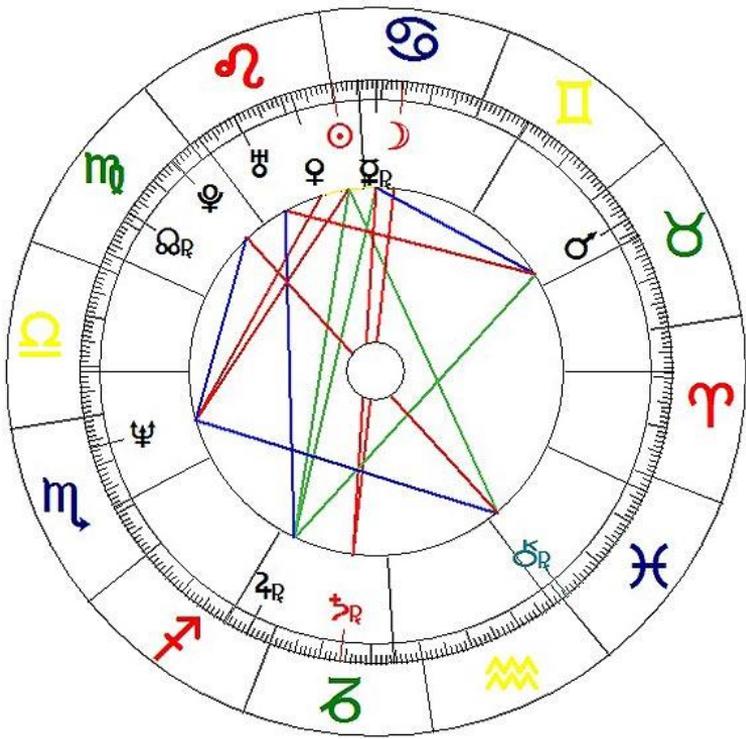


Una maraña
legislativa
imposible de
manejar.





**Años de
tramitación.**



La carta astral del
Plan:
las leyes vigentes al
inicio determinan su
destino.



La nulidad “radioactiva” de los Planes urbanísticos por defectos en la tramitación.

**CONTIENE PLANES
URBANÍSTICOS
DECLARADOS NULOS POR
LOS TRIBUNALES**



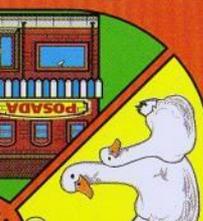
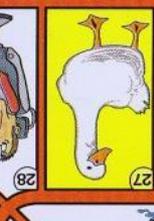
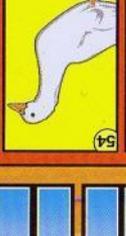
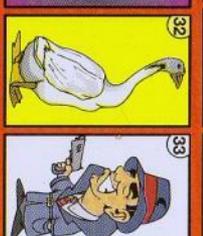
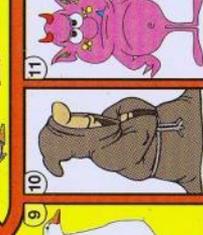
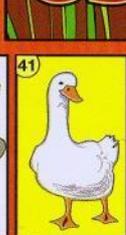
El efecto dominó



1



36

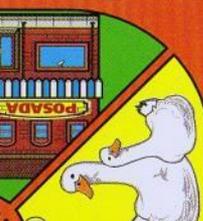
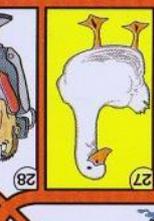
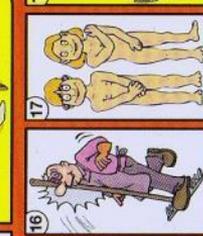
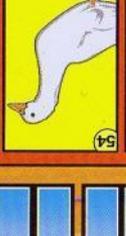
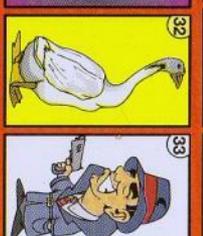
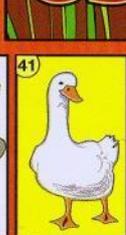
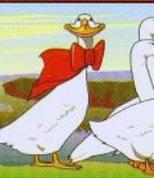


EL JUEGO DE LA OCA

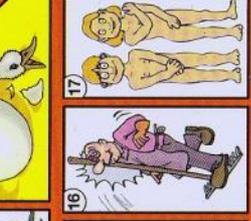
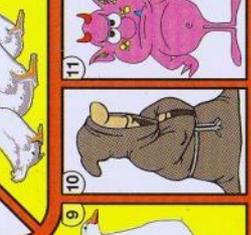
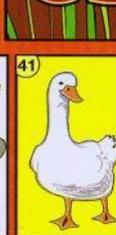
HERALDO *Journier*

A large white swan in flight over a landscape with palm trees and a sunset sky.

63



1



EL JUEGO DE LA OCA

HERALDO *Journier*

63



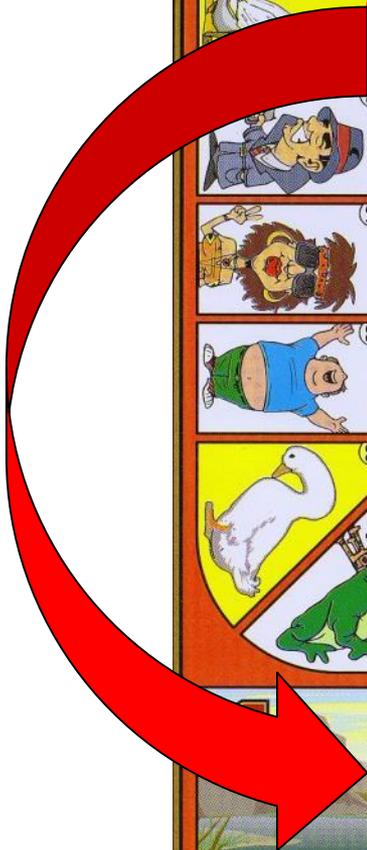


EL JUEGO DE LA OCA

HERALDO *Journier*

63

- 1. A woman holding a sign that says "¡MÁS MARIJUANA!"
- 2. A clown with a red hat and a sign that says "JACK IN THE BOX"
- 3. A man with a beard and a purple robe
- 4. A green alien-like creature
- 5. A white goose
- 6. A bridge over water
- 7. A woman holding a sign that says "¡MÁS MARIJUANA!"
- 8. A red tomato with a face
- 9. A white goose
- 10. A brown sack
- 11. A pink pig-like creature
- 12. A building with a sign that says "HOTEL"
- 13. A woman holding a scale and a book
- 14. A white goose
- 15. A man with a blue shirt and a surprised expression
- 16. A woman with a purple dress and a suitcase
- 17. A man and a woman standing together
- 18. A white goose
- 19. A building with a sign that says "POSADA"
- 20. A man with a white shirt and a surprised expression
- 21. A woman with a colorful dress
- 22. A man with a black hat and a sword
- 23. A white goose
- 24. A man with a green shirt and a sword
- 25. A man with a purple shirt and a sword
- 26. Two dice
- 27. A white goose
- 28. A man with a purple shirt and a sword
- 29. A woman with a red dress and a sword
- 30. A woman with a red dress and a sword
- 31. A megaphone
- 32. A white goose
- 33. A man with a blue shirt and a hat
- 34. A woman with a red dress and a sword
- 35. A woman with a blue shirt and a green skirt
- 36. A man with a blue shirt and a green skirt
- 37. A white goose
- 38. A man with a black suit and a white shirt
- 39. A man with a brown shirt and a white shirt
- 40. A man with a green shirt and a white shirt
- 41. A white goose
- 42. A man with a green shirt and a white shirt
- 43. A man with a blue shirt and a white shirt
- 44. A man with a blue shirt and a white shirt
- 45. A white goose
- 46. A blue cloud-like creature
- 47. A man with a red shirt and a white shirt
- 48. A man with a red shirt and a white shirt
- 49. A man with a green shirt and a white shirt
- 50. A white goose
- 51. A man with a red shirt and a white shirt
- 52. A door
- 53. Two dice
- 54. A white goose
- 55. A man with a brown shirt and a white shirt
- 56. A man with a red shirt and a white shirt
- 57. A man with a red shirt and a white shirt
- 58. A skull
- 59. A white goose
- 60. A man with a blue shirt and a white shirt
- 61. A man with a red shirt and a white shirt
- 62. A man with a red shirt and a white shirt
- 63. A large illustration of a white goose flying over a landscape with reeds and a sunset, with the text "EL JUEGO DE LA OCA" and "Journier" below it.



**PELIGRO CAMPO
MINADO
DANGER MINE FIELD
GEFAHR MINENFELD**







Novedades en tramitación Planes en Ley 1/2019, de 5 de febrero

- Los principios simplificadores referentes a la documentación exigible (art. 14.4 de la LOTUP).
- Potenciación función coordinadora de la CTU en obtención informes sectoriales (art. 53.4 y 55.4 LOTUP)
- La adaptación al Título VI LPAC (art. 49.bis LOTUP)
- Tramitación simultánea PG estructural y pormenorizado (art. 58 LOTUP)



Los principios simplificadores del artículo 14.4 LOTUP

Los principios simplificadores del artículo 14.4 LOTUP

«El contenido y documentos de los instrumentos de ordenación se ajustarán a los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad. Sólo podrán exigirse aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de ley».

Los principios simplificadores del artículo 14.4 LOTUP

- 1.- Se establecen tres principios jurídicos que han de tenerse en cuenta a la hora de determinar el contenido y documentos exigibles a un Plan.
- 2.- Se establece una expresa reserva de Ley en la materia: solo podrán exigirse aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de ley.

El principio jurídico de “mínimo contenido necesario”

- Este principio implica un criterio favorable a que la documentación del Plan sea lo más breve.
- Lo más sencilla y poco extensa que permita alcanzar sus objetivos.

El principio jurídico de “máxima simplificación”

- Este principio supone el criterio interpretativo de que la documentación y determinaciones del Plan sean lo menos complicadas y lo más sencillas posibles.

El principio jurídico de “proporcionalidad”

- Conforme a este principio, debe existir una correspondencia y equilibrio entre lo el objeto del Plan y la documentación que se le exige.

Importante papel de los principios generales del derecho

- Los principios generales del derecho surgieron de la necesidad de encontrar un «orden de principios que sirvieran para proteger las instituciones y garantizar los derechos y libertades de los ciudadanos frente al aluvión desbordado de normas escritas, siempre cambiantes, muchas veces inconexas y habitualmente impredecibles». (S. Muñoz Machado).

Importante papel de los principios generales del derecho

- Son «*normas que prescriben un valor o bien jurídico que debe ser realizado en la mayor medida que resulte posible, considerando el entorno y las circunstancias del caso*».
- Pueden considerarse, a los efectos de su aplicación, como «*mandatos de optimización*».
- De lo que se trata es de que el contenido del principio se realice en la mayor medida posible (S. Muñoz Machado).

Estos principios son verdaderas reglas jurídicas vinculantes.

- Limitan las exigencias que respecto de la documentación exigible a un Plan pueden establecer las Administraciones sectoriales.
- Vinculan también a la Administración autonómica, cuando es la competente para aprobar los Planes municipales.
- Han de ser tenidos en cuenta por los Tribunales al resolver los recursos que puedan presentarse por posibles carencias documentales de los Planes.

Los principios simplificadores del artículo 14.4 LOTUP

- 1.- Se establecen tres principios jurídicos que han de tenerse en cuenta a la hora de determinar el contenido y documentos exigibles a un Plan.
- 2.- Se establece una expresa reserva de Ley en la materia: solo podrán exigirse aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de ley.

Reserva de ley: sólo documentos exigidos por norma con rango de Ley

- En el caso de los Planes Generales, los documentos que han de incluirse son los expresamente previstos en el artículo 34 de la LOTUP o en otra norma con rango legal.
- A través de un reglamento no se podrá exigir documentos no previstos expresamente en una Ley.
- Los efectos derogatorios respecto de exigencias anteriores establecidas por simple reglamento.



La potenciación de las CTU

La potenciación de las CTU

- El problema de los informes sectoriales que no se emiten en plazo.
- Las Comisiones Provinciales o Territoriales de Urbanismo.
- Eduardo García de Enterría y Luciano Parejo Alfonso señalaron hace casi cuarenta años que estas Comisiones eran la expresión del *«principio de la coordinación plurisectorial»*.
- Los artículos 53.4 y 55.4 de la LOTUP refuerzan la función de este órgano.

La potenciación de las CTU

- Dos situaciones:
- 1.- Falta de emisión del informe sectorial solicitado en la fase de la tramitación municipal del Plan.
- 2.- Falta de emisión del informe sectorial solicitado en la fase de aprobación definitiva autonómica del Plan.

Esquema de intervención

- Ha pasado el plazo de emisión del informe.
- Se convoca en la C Informativa a la Administración sectorial.
- Última oportunidad de que la Adm.sectorial emita verbalmente el informe en la Comisión.
- Si no se hace el informe se entiende favorable a todos los efectos.
- La C. informativa también puede resolver la situación planteada por informes sectoriales contradictorios, armonizándolos.

Esquema de intervención

- El informe “*podrá evacuarse en la misma reunión de coordinación de forma verbal*” .
- “*Si el informe no se emite de forma escrita en el plazo legalmente establecido, ni tampoco en la comisión informativa de coordinación de forma verbal, se considerará favorable al contenido del plan a todos los efectos*” .
- No se considerará informe contrario al Plan “*la incomparecencia a la comisión informativa de coordinación, el silencio o una manifestación contraria no justificada técnicamente*” .



Adaptación al Título VI LPAC

Adaptación Título VI LPAC

- El Título VI de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece reglas básicas aplicables a la tramitación de todas las disposiciones generales.
- Establece trámite de consulta previa al inicio tramitación disposición general.
- También aplicable a los Planes urbanístico.
- Dudas y riesgo de nuevas nulidades.
- El artículo 49 bis de la LOTUP lo incorpora en términos lo más sencillos posibles.

El artículo 49 bis de la LOTUP

- (1). Antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.

El artículo 49 bis de la LOTUP

- (2) La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas.
- Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.

El artículo 49 bis de la LOTUP

- (3) No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:
- a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.
- b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por los particulares.
- c) Cuando concurran graves razones de interés público que lo justifiquen».



Tramitación simultánea
PG estructural y pormenorizado

Tramitación simultánea

PG estructural y pormenorizado

- En ocasiones es conveniente una tramitación simultánea del PG estructural y del P de detalle.
- Dificultades:
 - ¿quién es el órgano ambiental?
 - ¿cómo articulamos los trámites?
 - ¿es posible compartir documentos?
- El artículo 58 original de la LOTUP no lo solucionaba.

Tramitación simultánea PG estructural y pormenorizado

- El nuevo artículo 58.2 de la LOTUP.
- Cuando se tramite simultáneamente un plan general estructural y un plan de ordenación pormenorizada se observarán las siguientes reglas:
 - a) El ayuntamiento formulará una única solicitud conjunta de inicio de la evaluación ambiental estratégica, que se remitirá al órgano ambiental a través del órgano sustantivo competente para aprobar el plan general estructural.

Tramitación simultánea

PG estructural y pormenorizado

- b) Se emitirá por el órgano ambiental autonómico un documento de alcance que dará cobertura tanto al plan general estructural como al plan pormenorizado.
- c) Tras ello, los respectivos documentos se formalizarán de forma separada, debiendo subordinarse la ordenación pormenorizada a la ordenación estructural. No obstante, se podrán compartir documentos informativos y justificativos que sirvan de fundamento a las determinaciones de los dos planes.

Tramitación simultánea

PG estructural y pormenorizado

- b) Se emitirá por el órgano ambiental autonómico un documento de alcance que dará cobertura tanto al plan general estructural como al plan pormenorizado.
- c) Tras ello, los respectivos documentos se formalizarán de forma separada, debiendo subordinarse la ordenación pormenorizada a la ordenación estructural. No obstante, **se podrán compartir documentos informativos y justificativos que sirvan de fundamento a las determinaciones de los dos planes.**

Tramitación simultánea

PG estructural y pormenorizado

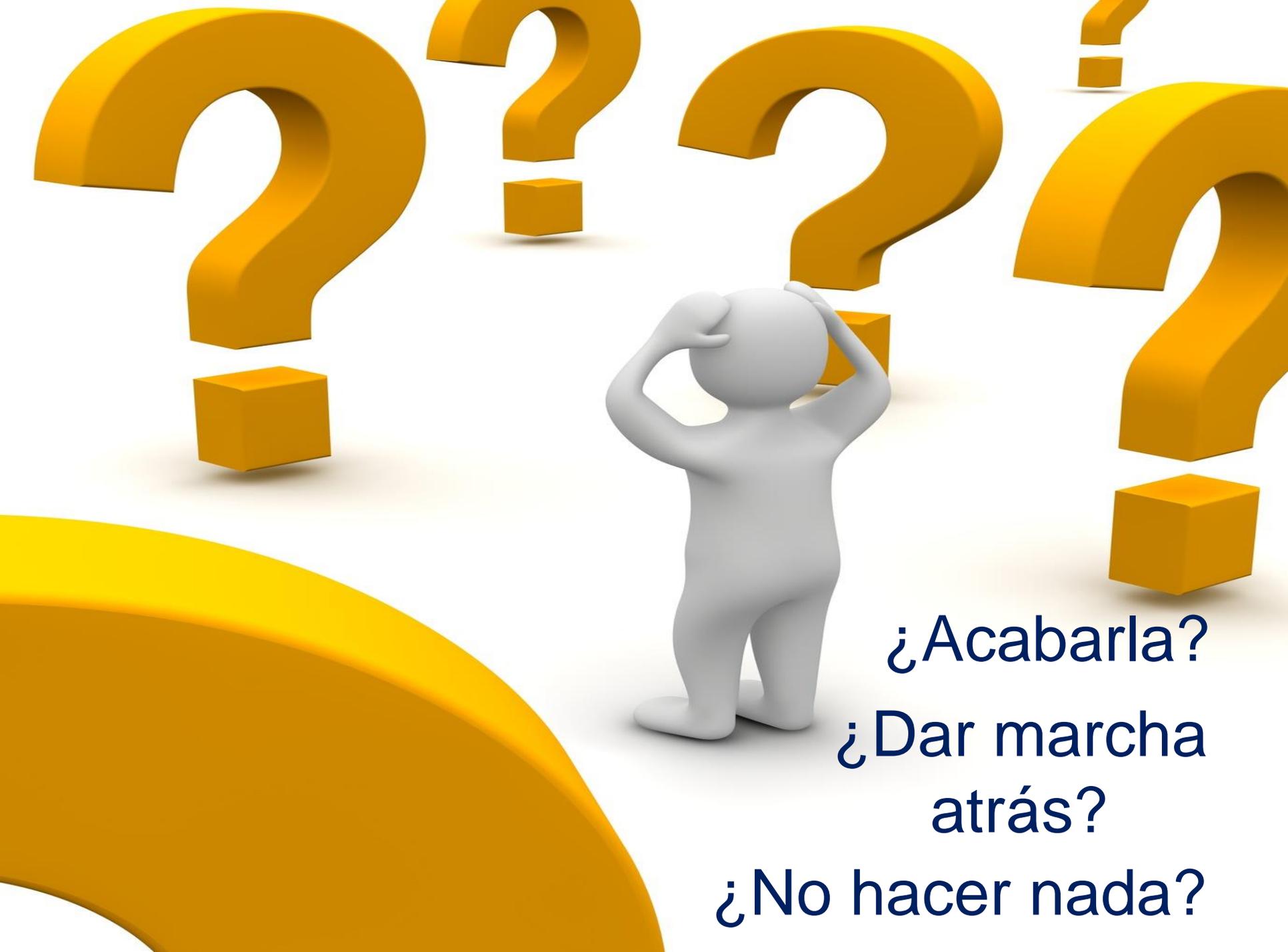
- d) El trámite de participación pública y consultas será simultáneo para ambos documentos.
- e) El ayuntamiento remitirá al órgano ambiental autonómico la propuesta de plan general estructural y de plan pormenorizado para que emita la declaración ambiental estratégica conjunta.
- f) Tras la aprobación definitiva autonómica del plan general estructural, el ayuntamiento efectuará la aprobación definitiva del plan pormenorizado.



LA REPARCELACIÓN INVERSA

¿Qué hacemos con
las actuaciones
urbanísticas
inacabadas?





¿Acabarla?

¿Dar marcha
atrás?

¿No hacer nada?

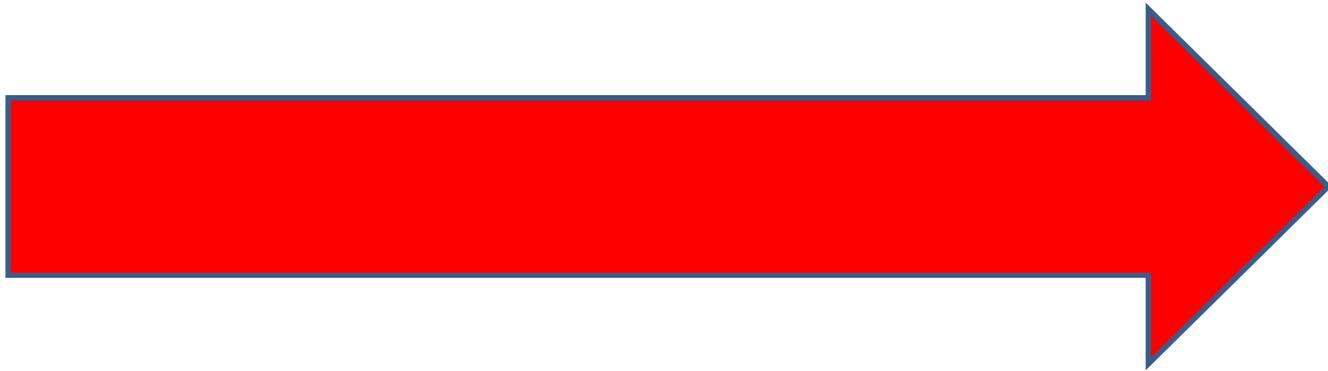






Aprobación Plan y proceso de
ejecución

Suelo
rural



Solar

Suelo rural



Solar

ación Pla
ejecució

ceso de

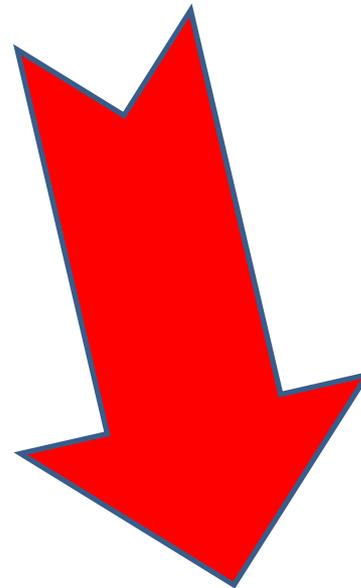


Aprobación Plan y proceso de ejecución

Suelo rural



Solar

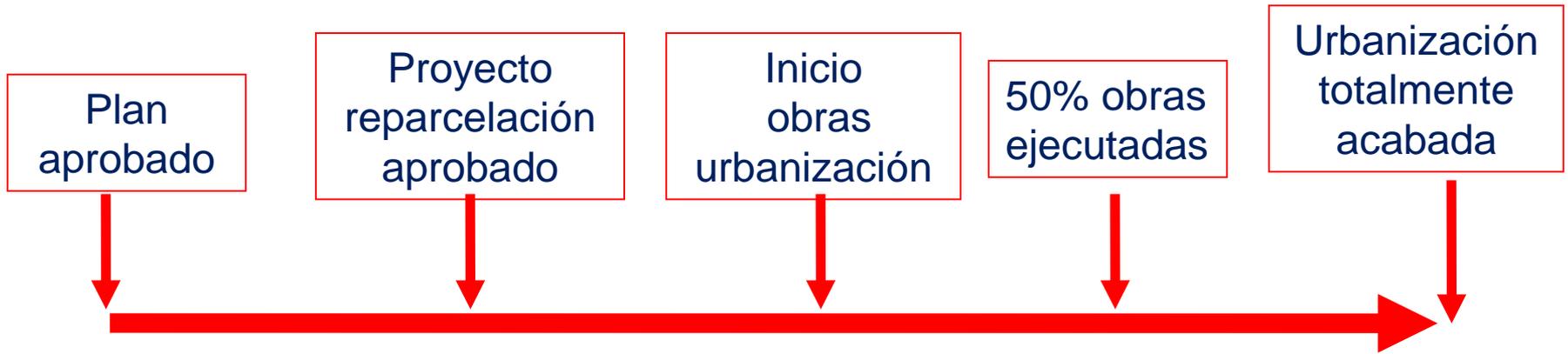


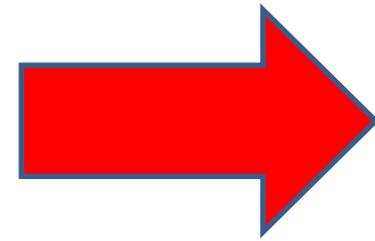
Aprobación Plan y proceso de
ejecución

Suelo
rural

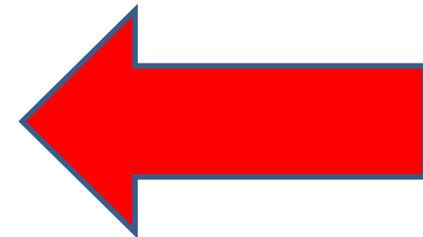


Solar



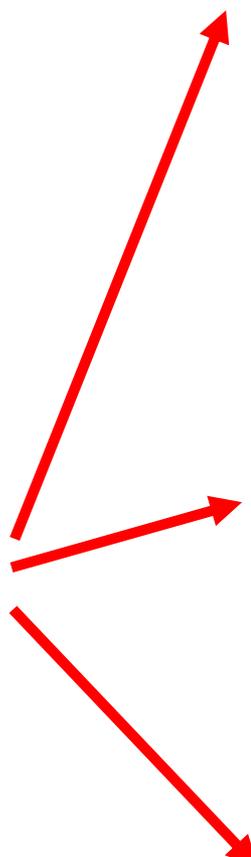


Continuar la actuación:
Por gestión directa, por
gestión por los propietarios
o mediante urbanizador.



No continuar:
Revertir la situación al
momento anterior.

Opciones

The word 'Opciones' is on the left. Three red arrows point from it to three numbered options on the right. Option 1 is at the top, Option 2 is in the middle, and Option 3 is at the bottom.

1.- Continuar seleccionando otro urbanizador u otra forma de gestión.

- Se resuelve la adjudicación.
- Se conserva lo realizado.
- Los bienes y recursos resultantes de la liquidación se afectan a la nueva programación.

2.- Continuar pero con algunos cambios.

- Posible suspensión temporal de la ejecución.
- Subdivisión de la unidad de ejecución con modificación de la adjudicación del Programa que se reduce a una de ellas.

3.- No continuar la actuación.

- Se resuelve la adjudicación.
- Las medidas dependen del grado de ejecución.
- Declarar solares determinadas parcelas.
- Reclasificar determinados terrenos a urbano.
- Devolver las cargas de urbanización abonadas.
- Compensaciones a propietarios.
- Revertir situación a momento anterior.

«Art.164. La reversión de la reparcelación».

- Era necesaria una previsión expresa de la figura.
- Se eliminan así las dudas que de otro modo se suscitarían.
- La regulación encaja dentro de las competencias urbanísticas autonómicas.
- La regulación es respetuosa con la competencia del Estado de «ordenación de los registros e instrumentos públicos» (art. 149.1.8 CE).

«Art.164. La reversión de la reparcelación».

- Se tienen en cuenta los artículos 65 y siguientes el TRLSRU.
- Y el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos urbanísticos R Decreto 1093/1997, de 4 de julio.
- El texto prevé la intervención del Registro de la Propiedad, pero no incluye regulación alguna relativa al cómo, por quién y con qué efectos de dicha intervención.

«Al resolver el programa de actuación integrada la administración urbanística actuante deberá resolver sobre la reversión a la situación al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización».

- Una de las opciones al resolver el Programa es revertir al momento anterior.
- Serán las circunstancias las que determinarán la opción.

«de haberse aprobado definitivamente la reparcelación (...) el Ayuntamiento podrá optar por dejar sin efectos la reparcelación, a través del procedimiento de reversión del proceso parcelario».

- Sólo si la reparcelación ya estaba aprobada puede ser necesario acudir a la reparcelación inversa.
- El caso tipo:
 - Las obras de urbanización ni siquiera se han comenzado.
 - No se ve viable proseguir la actuación.

«de haberse aprobado definitivamente la reparcelación (...) el Ayuntamiento podrá optar por dejar sin efectos la reparcelación, a través del procedimiento de reversión del proceso parcelario».

- La reparcelación, cuando el Programa no se concluye, no deja de ser una figura incompleta, pues no tiene sentido si no se finaliza el proceso urbanizador.
- De algún modo, su plena eficacia está afectada por una especie de cláusula resolutoria implícita: si finalmente la urbanización no se efectúa, sino que se cancela la programación, esa circunstancia implica que la reparcelación deba quedar sin efectos.

«En el procedimiento de reversión de la reparcelación se aplicarán las siguientes reglas:»

- Es necesario que el texto legal establezca una mínima regulación de la reversión del proceso reparcelatorio.
- Ello dentro del ámbito de las competencias autonómicas en materia de urbanismo.
- Y con pleno respeto de la legislación estatal relativa a la incidencia registral de las actuaciones urbanísticas.

«a) Se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 92 de esta ley».

- La lógica de la reversión de la reparcelación exige que se tramite el mismo procedimiento seguido para su aprobación.
- La remisión al artículo 92 de la LOTUP, que es el que regula la tramitación de la reparcelación forzosa, permite identificar con suficiente detalle los trámites que deben seguirse.

«b) Se elaborará un proyecto en el que las fincas iniciales serán las que se adjudicaron en el proyecto de reparcelación aprobado, incluidos los suelos dotacionales. Las fincas resultantes del proyecto de reversión serán las fincas de origen aportadas a la reparcelación, si bien por razones justificadas, se podrá regularizar su configuración».

- La lógica de la reversión es que en el proyecto de reversión las fincas iniciales son precisamente las que se adjudicaron en el proyecto de reparcelación, y las finales las fincas de origen aportadas en la reparcelación.
- Se trata, en definitiva, de revertir la situación al momento anterior al inicio de la reparcelación que se deja sin efecto.

«b) Se elaborará un proyecto en el que las fincas iniciales serán las que se adjudicaron en el proyecto de reparcelación aprobado, incluidos los suelos dotacionales. Las fincas resultantes del proyecto de reversión serán las fincas de origen aportadas a la reparcelación, si bien por razones justificadas, se podrá regularizar su configuración».

- Ahora bien, parece razonable establecer la previsión de que *“por razones justificadas, se podrá regularizar”* la configuración de las fincas resultantes del proyecto de reversión.
- No es exigible que las parcelas tras el proceso de reversión deban cumplir las exigencias de parcela mínima de la legislación agraria.

« c) Será necesaria la intervención de los titulares de derechos y cargas inscritos sobre las fincas resultantes de la reparcelación, para lo que se aportará certificación registral acreditativa de dichas titularidades, y se extenderá nota marginal del inicio del proceso de reversión».

- La aplicación del procedimiento del artículo 92 de la LOTUP ya implica esta consecuencia.
- No obstante, parece preferible que ello se diga expresamente en uno de los apartados, para que no exista duda alguna sobre este extremo.

« d) En el proyecto de reversión se indicarán las titularidades que deben trasladarse desde las fincas de resultado del proyecto de reparcelación a las nuevamente creadas. Los terceros adquirentes de las fincas resultantes de la reparcelación se integrarán en el proceso de reversión, conforme a lo establecido en el artículo 27.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre».

- En el proyecto de reversión de la reparcelación van a operar las mismas reglas que actuaron en el proyecto de reparcelación, pero a la inversa.

« d) En el proyecto de reversión se indicarán las titularidades que deben trasladarse desde las fincas de resultado del proyecto de reparcelación a las nuevamente creadas. Los terceros adquirentes de las fincas resultantes de la reparcelación se integrarán en el proceso de reversión, conforme a lo establecido en el artículo 27.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre».

- De haberse producido adquisiciones tras la reparcelación, opera la regla establecida en el artículo 27.1 del TRLSRU, por lo que “*el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario*”.

« d) [...] También se integrarán en el proceso de reversión, en su caso, los propietarios de fincas iniciales en el proceso reparcelatorio que recibieron una compensación económica sustitutiva de adjudicación de finca resultante, por la insuficiencia de derechos para recibir adjudicación en parcela, si no han ingresado el importe del precio de la compensación o si mantienen la posesión de los terrenos».

- Problema de los que recibieron compensación económica y no fincas.
- Sólo participan si no han ingresado el importe del precio o si mantienen la posesión de terrenos.
- En otro caso no.

« e) Se aplicarán las reglas previstas en la normativa básica del Estado relativas al régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos en las fincas de origen, considerándose a tal efecto como fincas de origen las de resultado de la reparcelación, y como fincas de resultado las que se adjudiquen en el proyecto de reversión».

- Se aplican las reglas del artículo 11 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística

« e) Se aplicarán las reglas previstas en la normativa básica del Estado relativas al régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos en las fincas de origen, considerándose a tal efecto como fincas de origen las de resultado de la reparcelación, y como fincas de resultado las que se adjudiquen en el proyecto de reversión».

- Esas cargas (por ejemplo, las posibles hipotecas constituidas) se trasladarán de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras.

“Artículo 11. Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen.

Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:

- 1. Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.*
- 2. Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.*
- 3. Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.*
- 4. Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el apartado 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.*
- 5. Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquélla en la finca de resultado.*
- 6. Cuando al mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado, se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los apartados 3, 4 y 5, en cuanto fuesen aplicables al caso.*
- 7. Cuando el proyecto mencionase la existencia de cargas o derechos no dominicales inscritos con fecha posterior a la de la nota marginal de iniciación de expediente y de los que el órgano actuante tenga como cimiento durante su elaboración y tramitación, se aplicará a su traslado lo dispuesto en los apartados 3 y 4, sin que sea necesaria la fijación de la cuota a que se refiere el apartado 5.*
- 8. Cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.”*

«f) El proyecto de reversión contendrá, cuando sea necesario, una cuenta de liquidación con las posibles compensaciones económicas resultantes de la devolución de cantidades abonadas o percibidas durante la reparcelación».

- Es posible que resulte necesaria la devolución de determinadas cantidades.
- Esto es lo que hace necesaria esta previsión legal.

«g) El acto administrativo de aprobación del procedimiento de reversión, una vez firme en vía administrativa, será el título inscribible en el Registro de la Propiedad».

- Con esta inscripción queda ya restablecida la realidad registral a la situación anterior al inicio de la programación.

«h) A las transmisiones de terrenos a los que de lugar el proceso de reversión de la reparcelación le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.7 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre».

El artículo 23.7 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece lo siguiente:

“Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.”

«5. Antes de iniciar el proceso de reversión de la reparcelación, la Administración urbanística actuante podrá ofrecer a los propietarios la posibilidad de que, en el plazo de tres meses desde la notificación, asuman la condición de urbanizador mediante el régimen de gestión por los propietarios previsto en esta ley. A estos efectos, el porcentaje a que se refiere el artículo 114 se entenderá referido a la superficie de terrenos incluidos en la reparcelación, excluidos los suelos dotacionales».

- Parece razonable que, antes de iniciar el procedimiento de reversión de la reparcelación, se ofrezca formalmente a los propietarios la posibilidad de que asuman ellos el papel de urbanizador a través del régimen de gestión por los propietarios previsto en los artículos 113, 114 y 118 de la LOTUP

«2. Antes de iniciar el proceso de reversión de la reparcelación, la Administración urbanística actuante podrá ofrecer a los propietarios la posibilidad de que, en el plazo de tres meses desde la notificación, asuman la condición de urbanizador mediante el régimen de gestión por los propietarios previsto en esta ley. A estos efectos, el porcentaje a que se refiere el artículo 114 se entenderá referido a la superficie de terrenos incluidos en la reparcelación, excluidos los suelos dotacionales».

- A la hora de aplicar los porcentajes a que se refiere el artículo 114 de la LOTUP, el precepto propuesto deja claro que el mismo “*se entenderá referido a la superficie de terrenos incluidos en la reparcelación, excluidos los suelos dotacionales*”, lo que parece lógico.

«2. Antes de iniciar el proceso de reversión de la reparcelación, la Administración urbanística actuante podrá ofrecer a los propietarios la posibilidad de que, en el plazo de tres meses desde la notificación, asuman la condición de urbanizador mediante el régimen de gestión por los propietarios previsto en esta ley. A estos efectos, el porcentaje a que se refiere el artículo 114 se entenderá referido a la superficie de terrenos incluidos en la reparcelación, excluidos los suelos dotacionales».

- El plazo de tres meses concuerda con el también previsto a favor de los propietarios en el artículo 121.4 de la LOTUP.

«Disposición transitoria. Aplicación a Programas aprobados con anterioridad.

El artículo 164 de la Ley 5/2014. de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en la redacción dada por esta ley, será también de aplicación a los Programas de Actuación Integrada aprobados con anterioridad a su entrada en vigor».

- Con ello se persigue dejar fuera de toda duda que el nuevo procedimiento de reversión de la reparcelación también puede utilizarse en los casos de Programas aprobados con la LRAU y con la LUV.



Ejemplo gráfico de la tramitación de un
Plan General

¿Qué hacemos con
las actuaciones
urbanísticas
inacabadas?





El legislador no tiene la varita
mágica.



La legislación urbanística ofrece herramientas.



Está ahora en manos de todos los implicados el que se utilicen adecuadamente.