

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Expediente: C-57/2022 HF

Municipio: ALZIRA

Asunto: Consulta modificación reparcelación Sector Tulell.

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

C/ SANT ROC, 6

46600 ALZIRA

En fecha **16/09/2022**¹ ha tenido entrada en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística (SAMIU), de la Dirección General de Urbanismo (DGU), de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito de **consulta** formulada por el ayuntamiento de ALZIRA sobre **posibilidad de modificación de reparcelación del Sector Tulell**:

REFERENCIA: Planeamiento

EXPEDIENTE: 886/2022

El Ayuntamiento de Alzira ha tramitado una **Modificación de una Reparcelación**, siguiendo el procedimiento establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP).

La necesidad de la modificación **se fundamentó en la necesidad de regularizar las fincas** con el fin de cumplir la transmisión al Ayuntamiento en pleno dominio de los terrenos adjudicados adscritos al Patrimonio Público del Suelo.

Una vez finalizado el trámite administrativo, se remitió la documentación al registro de la Propiedad Alzira 2, para que se formularan las inscripciones correspondientes.

La Registradora ha calificado la documentación presentada y ha apreciado la **existencia de defectos que impiden la práctica de la inscripción**; básicamente dice que deberíamos haber acudido a la disolución de la comunidad de bienes, otorgando escritura pública o en su defecto a ejercitar la **acción de división de la cosa común** de la que resulte sentencia firme, no considerando adecuado utilizar la modificación de la reparcelación. A su entender, el negocio jurídico se considera sometido al derecho civil privado.

Nosotros entendemos que está justificada la modificación de la reparcelación. Ello no obstante solicitamos la opinión de esa Dirección General para, posiblemente, **instar el correspondiente recurso gubernativo en el plazo de un mes**.

Se adjuntan, para su estudio, los siguientes documentos:

- 1.- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de sometimiento a información pública del proyecto de modificación.
- 2.- Resultado de la información pública.
- 3.- Acuerdo de aprobación definitiva de la modificación.
- 4.- Escrito del Registro de la Propiedad señalando defectos a la inscripción.

En relación a la consulta efectuada resultan relevantes los siguientes

1 El escrito tuvo entrada en el registro general de la Consellería en fecha **15/09/2022**.

ANTECEDENTES DE HECHO

Único. Se tienen por reproducidos los obrantes en el escrito de consulta.

A los antecedentes relacionados resultan de aplicación las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PREVIA. Constituye **objeto** de la consulta el **reparo** interpuesto por la registradora de la propiedad de Alzira suspendiendo la inscripción de la modificación de la reparcelación del Sector "Tulell" tramitada y aprobada por dicho ayuntamiento; modificación por la que se altera el proindiviso existente en la parcela de resultado 1P-AYTO-9, finca n.º 57, manzana 11 (registral 63146 del Registro de la Propiedad Alzira 2) de dicho Sector, por resultar necesaria la regularización de fincas para posibilitar que los terrenos adscritos al Patrimonio Público del Suelo puedan pertenecer al Ayuntamiento en pleno dominio para dedicarlos a los fines que la vigente legislación les atribuye; ello en tanto dicho reparo parece negar a un instrumento administrativo como la reparcelación la posibilidad de extinguir proindivisos. Lo expresa así la registradora:

"...que el procedimiento utilizado, modificación del expediente de reparcelación, no se considera está concebido para llevar a cabo la operación solicitada, resultando incongruente el artículo 99 Reglamento Hipotecario. **El negocio jurídico se considera sometido al derecho civil privado.**"

Resulta ajeno al presente informe el emitir pronunciamiento respecto del procedimiento seguido por el ayuntamiento en términos de validez, eficacia y corrección. Del mismo modo tampoco se pretende enjuiciar las decisiones de la registradora de la propiedad de Alzira pues, para reaccionar contra la resolución objeto de la consulta que se informa, el Ayuntamiento dispone del recurso gubernativo - ante la Dirección General de los Registros y del Notariado- ofrecido en la propia resolución y que (sin perjuicio de la vía jurisdiccional) será el que decida respecto del eventual levantamiento de la suspensión. Al margen de todo ello, lo único que pretende el presente informe es **afirmar la posibilidad del procedimiento administrativo reparcelatorio para extinguir proindivisos**, refutando así la negación efectuada por la registradora de la propiedad de Alzira de que ello únicamente puede llevarse a cabo mediante procedimientos civiles ligados a la acción de división de la cosa común.

ÚNICA. El TRLOTUP², dentro de la Sección II del Capítulo II del Título I (Libro II), dedicado a la reparcelación, incluye un artículo (el 91) específicamente destinado a regular los proindivisos. El precepto comienza con una proclama general sobre la capacidad de la reparcelación para extinguir proindivisos:

Artículo 91. Reglas especiales sobre proindivisos.

1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación **podrá extinguir, total o parcialmente, los condominios existentes sobre las fincas aportadas**, salvo oposición expresa de todas las personas afectadas. A tal fin, el proyecto de reparcelación propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de cada copropietario.

2. Tras la exposición al público de la reparcelación, y a fin de evitar el proindiviso, durante un plazo máximo de quince días, las personas interesadas **podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto por indemnizaciones en metálico**. El requerimiento deberá cursarse mediante

² Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje

acta notarial y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar, a un mismo precio unitario. (...)

Por consiguiente no se puede, vista la norma legal transcrita, negar la posibilidad de extinción de proindivisos más allá del derecho civil privado, pues existe habilitación legal expresa para que un procedimiento administrativo -la reparcelación- pueda hacerlo; cosa perfectamente lógica si se tiene en cuenta el interés público intrínseco al planeamiento urbanístico y a los instrumentos de gestión que como la reparcelación hacen posible su desarrollo y ejecución, materializando sus objetivos y determinaciones.

En el supuesto objeto de consulta, el hecho de que la finca de resultado de la reparcelación adjudicada al Ayuntamiento lo haya sido en régimen de proindiviso, dificulta -si no impide directamente- el cumplimiento de los fines del Patrimonio Municipal del Suelo (PMS) en el que la parcela se inscribe. Jamás debió haberse adjudicado en esas condiciones una finca a incluir en el PMS, pero ese pecado original no puede mediatizar el correcto cumplimiento de las finalidades públicas inherentes a la misma, ni comprometer la capacidad del ayuntamiento para poder destinar la parcela al cumplimiento de los fines previstos en el artículo 105.1 TRLOTUP, tales como la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública u otras actuaciones de interés relacionadas en el citado artículo 105.1.

La Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy de Seguridad Jurídica y Fé Pública) también se ha pronunciado, en numerosas ocasiones, reconociendo la capacidad del procedimiento administrativo reparcelación para extinguir proindivisos. Por todas, la reciente Resolución, de 04/04/2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fé Pública (BOE n.º 98, de 25/04/2022, paginas 56517 a 56166) así lo afirma:

(...) Pero, en el presente caso, la inscripción de la representación gráfica ahora pretendida significaría inscribir una reordenación del territorio distinta de la que fijó la reparcelación, que está bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que la Dirección General entiende aplicable la **regla general de rectificación registral solo cuando se haya tramitado el expediente administrativo correspondiente meramente rectificador, donde la autoridad administrativa competente para la modificación la acuerde y se cumplan en dicho expediente las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas.**

Esto no significa que, en un supuesto como el ahora debatido, siempre y **en todo caso haya de mediar el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, pues bastará con que se haya tramitado el expediente administrativo meramente rectificador en el que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación, que se acuerde y se cumplan las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas**, citando el Centro Directivo el artículo 113.3 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que **contempla la posibilidad de inscribir en el Registro «las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso y no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute», una vez aprobadas por el órgano urbanístico actuante, a través del procedimiento legalmente previsto.**

(...)

Sin que proceda que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia, como se indicó la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en

otras posteriores), al declarar que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

(...)

De lo que resulta acreditado, a los efectos de los reparos efectuados por la registradora de la propiedad de Alzira, la innecesariedad de que el ayuntamiento de dicha ciudad deba acudir a la vía civil -con ejercicio de la acción de división de la cosa común- como único medio posible para extinguir el proindiviso de la parcela objeto de consulta, impeditorio de que la misma -en su condición de PMS- pueda ser empleada para el cumplimiento de los fines sociales inherentes a dicho Patrimonio; derivándose de ello una limitación injustificada de las potestades de aquella administración cuyo empleo se ve comprometido por la negativa a la inscripción de la modificación de la reparcelación sin otra razón justificativa que una inmotivada remisión a la vía civil. Máxime cuando el ayuntamiento ha acreditado que -en lo relativo a la extinción del proindiviso- se han cumplido las exigencias procedimentales del artículo 91.2, con ofrecimiento a los condueños de la posibilidad de requerimientos recíprocos previstos en dicha norma.

CONCLUSIONES

ÚNICA. Conforme a lo expuesto en las Consideraciones precedentes, carece de fundamento normativo y jurídico el reparo efectuado por la registradora de la propiedad objeto del presente informe; correspondiendo que el Ayuntamiento, en cumplimiento de la obligación que le incumbe de defender sus resoluciones y acuerdos, interponga el recurso gubernativo ofrecido en la resolución de la registradora (sin perjuicio de la vía jurisdiccional).

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante”.

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO