

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Expedient: C-57/2022 HF

Municipi: ALZIRA

Assumpte: Consulta modificació reparcel·lació sector Tulell.

AJUNTAMENT D'ALZIRA

C/ SANT ROC, 6

46600 ALZIRA

En data **16.09.2022**¹ ha tingut entrada en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística de la Direcció General d'Urbanisme de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat un escrit de **consulta** formulada per l'Ajuntament d'Alzira sobre la **possibilitat de modificació de reparcel·lació del sector Tulell**:

REFERENCIA: Planejament

EXPEDIENT: 886/2022

L'Ajuntament d'Alzira ha tramitat una **modificació d'una reparcel·lació**, seguint el procediment establert en el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP).

La necessitat de la modificació **es va fonamentar en la necessitat de regularitzar les finques** amb la finalitat de complir la transmissió a l'Ajuntament en ple domini dels terrenys adjudicats adscrits al patrimoni públic del sòl.

Una vegada finalitzat el tràmit administratiu, es va remetre la documentació al Registre de la Propietat d'Alzira 2 perquè es formularen les inscripcions corresponents.

La registradora ha qualificat la documentació presentada i ha apreciat l'existència **de defectes que impedeixen la pràctica de la inscripció**; bàsicament diu que *hauriem d'haver acudit a la dissolució de la comunitat de béns*, i atorgar escriptura pública o, en defecte d'això, exercir l'acció **de divisió de la cosa comuna** de la qual resulte sentència ferma, no considerant adequat utilitzar la modificació de la reparcel·lació. Al seu entendre, el negoci jurídic es considera sotmés al dret civil privat.

Nosaltres entenem que està justificada la modificació de la reparcel·lació. Això no obstant, sol·licitem l'opinió d'aqueixa Direcció General per a, possiblement, **instar el corresponent recurs governatiu en el termini d'un mes**.

S'hi adjunten, per al seu estudi, els documents següents:

1. Acord de Junta de Govern Local de sotmetiment a informació pública del projecte de modificació.
2. Resultat de la informació pública.
3. Acord d'aprovació definitiva de la modificació.
4. Escrit del Registre de la Propietat en què s'assenyalen els defectes a la inscripció.

En relació amb la consulta efectuada, resulten rellevants els següents

ANTECEDENTS DE FET

Únic. Es tenen per reproduïts els que consten en l'escrit de consulta.

¹ L'escrit va tindre entrada en el registre general de la Conselleria en data **15.09.2022**.

Als antecedents relacionats resulten d'aplicació les següents

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRÈVIA. Constitueix **objecte** de la consulta l'objecció interposada per la registradora de la propietat d'Alzira que *suspén la inscripció* de la modificació de la reparcel·lació del sector Tulell, tramitada i aprovada per aquest ajuntament; modificació per la qual s'altera el proindivís existent en la parcel·la de resultat 1P-AYTO-9, finca núm. 57, illa 11 (registral 63146 del Registre de la Propietat d'Alzira 2) d'aquest sector, per resultar necessària la regularització de finques per a possibilitar que els terrenys adscrits al patrimoni públic del sòl puguin pertànyer a l'Ajuntament en ple domini per a dedicar-los als fins que la vigent legislació els atribueix; això mentre aquesta objecció sembla negar a un instrument administratiu com la reparcel·lació la possibilitat d'extingir proindivisos. Ho expressa així la registradora:

«[...] que el procediment utilitzat, modificació de l'expedient de reparcel·lació, no es considera que està concebut per a dur a terme l'operació sol·licitada, resultant incongruent l'article 99 del reglament hipotecari. **El negoci jurídic es considera sotmés al dret civil privat**»

Resulta alié a aquest informe l'emissió de pronunciament respecte del procediment seguit per l'Ajuntament en termes de validesa, eficàcia i correcció. De la mateixa manera, tampoc es pretén enjudiciar les decisions de la registradora de la propietat d'Alzira perquè, per a reaccionar contra la resolució objecte de la consulta que s'informa, l'Ajuntament disposa del *recurs governatiu* –davant la Direcció General dels Registres i del Notariat– oferit en la mateixa resolució i que (sense perjudici de la via jurisdiccional) serà el que decidisca respecte de l'eventual alçament de la suspensió. Al marge de tot això, l'única cosa que pretén aquest informe és **afirmar la possibilitat del procediment administratiu de reparcel·lació per a extingir proindivisos**, refutant així la negació efectuada per la registradora de la propietat d'Alzira que això únicament pot dur-se a terme mitjançant procediments civils lligats a l'acció de divisió de la cosa comuna.

ÚNICA. El TRLLOTUP², dins de la secció II del capítol II del títol I (llibre II), dedicat a la reparcel·lació, inclou un article (el 91) específicament destinat a regular els proindivisos. El precepte comença amb una proclama general sobre la capacitat de la reparcel·lació per a extingir proindivisos:

Article 91. Regles especials sobre proindivisos

1. L'acord aprovatori de la reparcel·lació **podrà extingir, totalment o parcialment, els condominis existents sobre les finques aportades**, excepte oposició expressa de totes les persones afectades. A aquest fi, el projecte de reparcel·lació proposarà les adjudicacions en finca independent dels drets corresponents a les quotes indivises de cada copropietari.

2. Després de l'exposició al públic de la reparcel·lació, i a fi d'evitar el proindivís, durant un termini màxim de quinze dies, les persones interessades **podran efectuar-se requeriments recíprocs per a substituir les quotes de condomini previstes en el projecte per indemnitzacions en metàl·lic**. El requeriment haurà de cursar-se mitjançant acta notarial i oferir, simultàniament i alternativament, el pagament o el cobrament de la indemnització en metàl·lic, i donar un termini de deu dies al requerit per a triar si prefereix pagar o cobrar, a un mateix preu unitari [...]

Per consegüent no es pot, vista la norma legal transcrita, negar la possibilitat d'extinció de proindivisos més enllà del dret civil privat, perquè existeix habilitació legal expressa perquè un procediment administratiu –la reparcel·lació– pugui fer-ho; cosa perfectament lògica si es té en compte l'interès públic intrínsec al planejament urbanístic i als instruments de gestió que com la

² Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge

reparcel·lació fan possible el seu desenvolupament i execució, materialitzant els seus objectius i determinacions.

En el supòsit objecte de consulta, el fet que la finca de resultat de la reparcel·lació adjudicada a l'Ajuntament ho haja sigut en règim de proindivís, dificulta –si no impedeix directament– el compliment dels fins del patrimoni municipal del sòl (PMS) en el qual la parcel·la s'inscriu. Mai s'hagué d'haver-se adjudicat en aqueixes condicions una finca a incloure en el PMS, però aqueix pecat original no pot mediatitzar el correcte compliment de les finalitats públiques inherents a aquesta, ni comprometre la capacitat de l'Ajuntament per a poder destinar la parcel·la al compliment dels fins previstos en l'article 105.1 del TRLOTUP, com ara la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública o altres actuacions d'interés relacionades en l'esmentat article 105.1.

La Direcció General dels Registres i del Notariat (hui de Seguretat Jurídica i Fe Pública) també s'ha pronunciat, en nombroses ocasions, reconeixent la capacitat del procediment administratiu reparcel·lació per a extingir proindivisos. Per totes, la recent Resolució de 04.04.2022, de la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública (BOE núm. 98, de 25.04.2022, pàgines 56517 a 56166) així ho afirma:

[...] Però, en aquest cas, la inscripció de la representació gràfica ara pretesa significaria inscriure una reordenació del territori diferent de la que va fixar la reparcel·lació, que està sota la salvaguarda dels tribunals, per la qual cosa la Direcció General entén aplicable la **regla general de rectificació registral solament quan s'haja tramitat l'expedient administratiu corresponent merament rectificador, on l'autoritat administrativa competent per a la modificació ho acorde i es complisquen en aquest expedient les garanties legals establides en favor de les persones afectades.**

Això no significa que, en un supòsit com el que ara es debat, sempre i **en tot cas haja de mediar el consentiment dels titulars afectats o la resolució judicial supletòria, perquè bastarà que s'haja tramitat l'expedient administratiu merament rectificador en el qual l'autoritat administrativa intervinent siga competent per a la modificació, que s'acorde i es complisquen les garanties legals establides en favor de les persones afectades**, citant el centre directiu l'article 113.3 del Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, que **preveu la possibilitat d'inscriure en el Registre «les operacions jurídiques complementàries que siguen del cas i no s'oposen al projecte de reparcel·lació ni al pla que s'execute», una vegada aprovades per l'òrgan urbanístic actuant, a través del procediment legalment previst.**

[...]

Sense que procedisca que el registrador en la seua qualificació o aquesta direcció general en seu de recurs pugua resoldre el conflicte entre confrontants que es posa de manifest, qüestió que, mancant acord entre els interessats, estarà reservada als tribunals de justícia, com es va indicar en la Resolució de 19 de juliol de 2016 (reiterada en altres posteriors), en declarar que l'objecte de la intervenció dels titulars confrontants en els procediments de concordança del Registre amb la realitat física és evitar que puguen lesionar-se els seus drets i, en tot cas, que es produïsquen situacions d'indefensió, assegurant, a més que puguen tindre accés al registre situacions litigioses o que puguen generar una doble immatriculació, si més no parcial.

[...]

Del que resulta acreditat, a l'efecte de les objeccions efectuades per la registradora de la propietat d'Alzira, la no necessitat que l'Ajuntament d'aquesta ciutat haja d'acudir a la via civil –amb exercici de l'acció de divisió de la cosa comuna– com a únic mitjà possible per a extingir el proindivís de la

parcel·la objecte de consulta, que impedeix que aquesta –en la seua condició de PMS– pugua ser emprada per al compliment dels fins socials inherents a aquest patrimoni; derivant-se d'això una limitació injustificada de les potestats d'aquella administració l'ocupació de la qual es veu compromés per la negativa a la inscripció de la modificació de la reparcel·lació sense una altra raó justificativa que una immotivada remissió a la via civil. Màximament, quan l'Ajuntament ha acreditat que –quant a l'extinció del proindivís– s'han complit les exigències procedimentals de l'article 91.2, amb oferiment als copropietaris de la possibilitat de requeriments recíprocs previstos en aquesta norma.

CONCLUSIONS

ÚNICA. D'acord amb el que s'ha exposat en les consideracions precedents, manca de fonament normatiu i jurídic l'objecció efectuada per la registradora de la propietat objecte d'aquest informe; corresponent que l'Ajuntament, en compliment de l'obligació que li incumbeix de defensar les seues resolucions i acords, interpose el recurs governatiu ofert en la resolució de la registradora (sense perjudici de la via jurisdiccional).

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix, entre les atribucions d'aquesta Direcció General, la d'«evacuar (amb els informes tècnics previs o, fins i tot, dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú) les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. Les consultes, en cap cas, no tindran caràcter vinculant».

D'altra banda, se l'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments a partir de l'any 2020 es publiquen en la web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

El director general d'Urbanisme