



DIPUTACIÓ DE
TARRAGONA

INFORME

1. IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

Núm. expt. SAM: 10005-2009-5243

Sol·licitant: Ajuntament de Pratdip

Assumpte: informe sobre necessitat de reparcel·lació econòmica

2. ANTECEDENTS

2.1. L'Ajuntament de Pratdip sol·licita al Servei d'Assistència Municipal de la Diputació de Tarragona un informe jurídic sobre si és necessari realitzar una reparcel·lació econòmica per liquidar les quotes d'urbanització de l'urbanització "Planes del Rei", i en cas de no ser necessari, com s'haurien de liquidar les quotes.

2.2. Aquesta urbanització es caracteritza perquè:

- fou construïda fa anys, i s'han fet algunes cessions obligatòries a l'Ajuntament, si bé no ha estat recepcionada al no haver-se finalitzat les obres;
- s'ha aprovat el Projecte d'urbanització per fer les obres pendents d'aquesta urbanització;
- compta amb una Entitat de conservació els Estatuts de la qual indiquen que té per objecte, entre d'altres, ultimar les obres comunes pendents de l'àmbit, i que el repartiment de les quotes d'urbanització s'ha de fer proporcionalment a la superfície de cada parcel·la;
- la superfície de cada parcel·la és una qüestió pendent de resoldre al no coincidir les dades cadastrals amb les dels títols de propietat.
- en el POUM de Pratdip consta l'urbanització en el P.A.U.-4, classificant-se el sòl com a urbà consolidat i establint-se com a sistema d'actuació la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, així com, les cessions que es faran a l'Ajuntament quan aquest recepcioni les obres del Projecte d'urbanització.

3. FONAMENTS

3.1. L'article 31.2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLUC) disposa que el sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en polígons d'actuació urbanística.

L'article 44.1.b) del TRLUC recull per als propietaris del sòl urbà no consolidat l'obligació de cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i

gratuïta, tot el sòl reservat per el planejament urbanístic per a sistemes urbanístics locals. Aquesta obligació no es preveu per als propietaris de sòl urbà consolidat.

D'altra banda, l'article 58.4 d'aquesta norma estableix que en els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals els plans delimitin polígons d'actuació, les obres d'urbanització i les rasants s'han de definir i concretar mitjançant un projecte d'urbanització, que ha de comprendre totes les obres d'urbanització i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta.

Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que posen en pràctica l'execució material de les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal mentre que els projectes de reparcel·lació són la tècnica per a equidistribuir equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística. Tal i com preveu l'article 146.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'urbanisme (en endavant, RLUC), és en els projectes de reparcel·lació on consta la descripció de les finques aportades, d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. En cas de discrepàncies en la superfície, es fa constar en el projecte a fi i efecte de portar a terme la rectificació registral procedent.

Fent una interpretació conjunta d'aquests articles, s'arriba a la conclusió que en el supòsit de fet plantejat ens trobem davant d'un sòl urbà no consolidat inclòs en un polígon d'actuació urbanística. Per a executar aquest polígon és necessari tramitar un projecte de reparcel·lació, a més del projecte d'urbanització.

3.2. En un projecte de reparcel·lació es poden donar diferents situacions. Segons l'article 165 del RLUC la reparcel·lació és simplement econòmica quan, per raó de la consolidació de l'edificació conforme el planejament, no és possible la redistribució material dels terrenys, o bé quan totes les persones propietàries afectades ho decideixen per unanimitat. En qualsevol cas, que la reparcel·lació sigui o no econòmica és una qüestió que en el sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, han de decidir els propietaris en funció dels seus interessos i de la situació fàctica de les finques.

3.3. Com hem dit, en el projecte de reparcel·lació ha de constar la descripció de les finques aportades d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària (article 146 RLUC).

La realitat física de les finques no és la superfície que consta en el cadastre ni en els títols de propietat.



DIPUTACIÓ DE
TARRAGONA

D'acord amb la sentència del Tribunal Suprem, sala civil, de 2 de març de 1996, rec. 2663/1992 : « fj. 2n (...) la inclusión de un mueble o de un inmueble en el catastro (...) no puede constituir por sí sola un justificante de tal dominio, ya que tal tesis conduciría a convertir a los órganos administrativos encargados de ese registro en definidores del derecho de propiedad y haría inútil la existencia de los Tribunales de justicia (...) no teniendo, por tanto, dicho documento por sí solo fuerza probatoria sobre la titularidad del dominio, con mayor razón ha de afirmarse su ineficacia para acreditar la certeza de los datos físicos de la finca, como es el de la superficie. »

D'altra banda, respecte les escriptures, la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó, sala contencioso-administrativa, de 24 d'abril de 2009, rec. 402/2007, indica que : « fj3r (...) conviene asimismo precisar que las superficies consignadas en escrituras pública no son suficientes en sí mismas para acreditar la realidad de la superficie de las parcelas litigiosas (...) siendo constante en este sentido la doctrina jurisprudencial » i « fj5é (...) En el presente caso, para destruir esa presunción iuris tantum de validez aludida, no se ha practicado en autos ni aportado prueba pericial alguna que pudiera evidenciar la incorrección de los datos catastrales consignados (...) ».

És a dir, que la superfície real de les finques és la feta mitjançant prova pericial (topogràfic). Aquesta superfície és la que ha de constar en el Projecte de reparcel·lació, i posteriorment en el Registre de la Propietat. En cas de contradicció entre aquesta superfície i la del Cadastre, els interessats poden instar la modificació de les dades cadastrals prevista a l'article 11.1 del Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del cadastre immobiliari.

3.4. En aplicació dels articles 128.4 i 114.5 del TRLUC les quotes d'urbanització en un projecte de reparcel·lació sotmès a la modalitat de compensació bàsica, es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. La valoració, segons l'article 120.1.b) del mateix text, és la que decideixin per unanimitat les persones propietàries afectades.

En el cas que ens ocupa, els Estatuts de l'Entitat urbanística col·laboradora disposen que el repartiment de les quotes d'urbanització s'ha de fer proporcionalment a la superfície de cada parcel·la.

Sense que entrem a analitzar l'esmentada Entitat urbanística, doncs no és objecte d'aquest informe, indicarem que de mantenir-se aquest criteri per la comunitat reparcel·latòria seria recomanable que prenguéssim com a superfície de cada parcel·la l'establerta en el Projecte de reparcel·lació d'acord amb la prova pericial (topogràfic) incorporada en el mateix, doncs és l'única que desvirtuarà qualsevol contradicció existent amb altres documents, registres o òrgans administratius.

4. CONCLUSIONS

4.1. Per a executar el Polígon d'Actuació Urbanística – 4 del municipi de Pratdip, que ordena l'urbanització « Planes del Rei », és necessari un Projecte de reparcel·lació, a més del Projecte d'urbanització.

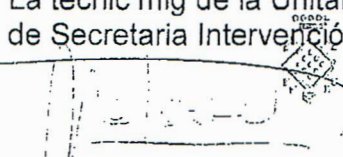
4.2. El Projecte de reparcel·lació ha de ser formulat per la comunitat reparcel·latòria, i serà una reparcel·lació econòmica si es donen els requisits establerts en l'article 165 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

4.3. El Projecte de reparcel·lació ha d'incloure la descripció física de les parcel·les aportades, incorporant un topogràfic per a determinar la superfície real d'aquestes. Aquesta superfície, que constarà en el Projecte de reparcel·lació aprovat i inscrit en el Registre de la Propietat, serà la vàlida a tots els efectes. En cas de contradicció amb les dades cadastrals, els interessats podran sol·licitar al Cadastre la modificació.

4.4. Les quotes d'urbanització s'hauran de repartir en proporció al valor de les finques de resultat, segons acordi la comunitat reparcel·latòria. A l'Ajuntament no li correspon aquesta qüestió, doncs el sistema d'execució és el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.

Aquesta és l'opinió de qui subscriu aquest informe, sens perjudici d'una altra millor fonamentada en dret.

Tarragona, 15 de novembre de 2009

La tècnica mig de la Unitat de Secretaria Intervenció Municipal	D'acord amb l'informe La secretària interventora del SAM
 Isabel Toribio Cazorla	 Carmen Vuelta Santín

AJUNTAMENT DE TARRAGONA
SERVEI D'ASSISTÈNCIA MUNICIPAL - SAM