

CONSULTA

Referència: I022/2021

Data: 25 d'octubre de 2021

Matèria: URBANISME – Projectes de reparcel·lació

Altres matèries:

Assumpte: Diverses qüestions relatives a la tramitació d'un projecte de reparcel·lació i la seva inscripció davant el Registre de la Propietat.

CONSULTA:

Una vegada aprovat de forma definitiva un projecte de reparcel·lació de promoció privada al municipi, el vam remetre al Registre de la Propietat.

El registre va notificar que al projecte de reparcel·lació no constaven els interessats per les càrregues d'una de les finques, i per tant, la seva aprovació era nul·la per manca dels requisits formals, en no tenir coneixement del projecte els interessats per les càrregues.

Com cal procedir ara? S'ha de refer el projecte i tornar a presentar-lo per a la seva tramitació?

La sol·licitud d'anotació marginal al registre de la presentació d'un projecte d'aquest tipus, l'ha de fer el promotor o l'Ajuntament?

RESPOSTA:

D'acord amb la consulta que se'ns formula entenem que es tracte d'un projecte de reparcel·lació tramitat pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica (iniciativa dels particulars) i el primer que cal determinar és que, efectivament, d'acord amb el previst a l'article 129. 2 del TRLU «..a més dels propietaris o propietàries de les finques afectades, es consideren persones interessades en un expedient de reparcel·lació les persones titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució», el titular d'una càrrega sobre una finca subjecte al procediment reparcel·latori (que no sigui titular de la pròpia finca) té la condició d'interessat en dit procés i, per tant, ha de ser notificat de les resolucions que s'escaiguin durant la seva tramitació.

Per exemple, de l'acord d'aprovació inicial del projecte d'acord amb allò previst a l'article 119.2.c del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU), especificant, així mateix, l'article 128.3 del TRLU relatiu a la «Certificació dels projectes de reparcel·lació» de cara a la seva inscripció al Registre de la Propietat que aquestes certificacions «han d'incloure l'especificació que l'aprovació definitiva ha estat notificada a totes les persones interessades».

Per la seva part l'article 7 de «las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística», aprovades pel Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol (en endavant, RD 1093/1997) relatiu a les circumstàncies que ha de tenir el títol per a poder inscriure les finques resultants del procés reparcel·latori i demés continguts que hagin d'accedir al registre, determina en el seu article 7.11 que caldrà fer constar:

«Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente»

Per tant, en efecte, el Registrador de la Propietat per poder inscriure ha de verificar prèviament que les persones amb la condició d'interessades hagin estat degudament notificades en el procediment, i si aquesta circumstància no es dona pot denegar la inscripció.

Ara bé, el que no pot determinar el Registrador, perquè no té la potestat per fer-ho, són els concrets efectes que sobre l'instrument que es vol inscriure tindria el defecte que comporta un obstacle per a la seva inscripció registral. Dit en d'altres paraules, el Registrador no pot determinar, cas que ho hagi fet, que l'aprovació del Projecte de reparcel·lació és nul·la.

Qui haurà de determinar aquests efectes és l'administració actuant, en aquest cas, l'Ajuntament.

En relació a l'anàlisi d'aquest vici i la determinació dels seus concrets efectes escau indicar d'entrada que el supòsit en el qual s'hagin omès notificacions preceptives durant la tramitació d'un procediment reparcel·latori, està expressament previst a la legislació urbanística.

En efecte, l'article 168 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, relatiu a les operacions jurídiques complementàries, preveu de manera expressa que els projectes de reparcel·lació es podran rectificar mitjançant operacions jurídiques complementàries:

«Quan la rectificació consisteixi **en la realització d'alguna notificació omesa en el projecte**, s'aplica el que disposa el paràgraf anterior, i la certificació de l'aprovació de l'operació jurídica complementària es limita a especificar que la notificació ha estat realitzada i, si s'escau, a donar compte del contingut de l'acord o resolució adoptat sobre les al·legacions formulades.»

Preveient el paràgraf anterior al que fa esment la disposició reproduïda, caldrà donar un termini de 20 dies per a al·legacions als receptors de la notificació.

Per tant, amb la certificació de l'aprovació de l'OJC especificant que la notificació ha estat realitzada, el registrador n'hauria de tenir prou per considerar esmentat l'error inicialment detectat i procedir a la inscripció, lògicament si no s'efectuessin al·legacions o en el cas que les que s'efectuessin no comportessin la necessitat de rectificar el Projecte de reparcel·lació.

Dit això, i atesa l'atribució als registres de la propietat d'àmbits territorials determinats, es recomana consensuar la solució que s'adopti amb el Registrador de la Propietat.

Pel que fa l'anotació marginal, tant la d'inici de l'expedient (art. 5 del RD 1093/97) com la relativa l'afecció real al pagament de les carregues d'urbanització (art. 19 en relació al 6 del RD 1093/1997) que indiquen que aquestes es podran realitzar a requeriment de l'administració actuant o de l'entitat urbanística col·laboradora i tractant-se d'un supòsit en què entenem que el projecte de reparcel·lació s'ha desenvolupat pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, assumint els particulars la iniciativa del procediment, cal entendre que en el present cas correspon a la Junta de Compensació sol·licitar dites notes marginals.