



**Carlos Pérez Lamas**

Professor d'Arquitectura legal, dret urbanístic i valoracions

**Maig 2009**

# Inici del procediment de reparcel·lació urbanística

- Comunitat reparcel·latòria
- Projecte de reparcel·lació:  
documents i tramitació

## **Inici del procediment de reparcel·lació. Comunitat reparcel·latòria**

La reparcel·lació es considera iniciada, encara que no es comenci a redactar el projecte propiament dit, en aprovar-se definitivament la delimitació del polígon d'actuació (art. 119 LUC).

La data és la mateixa de l'aprovació definitiva del planejament, si aquest determina el polígon, o bé, en altre cas, la data d'aprovació definitiva del projecte de delimitació específic.

L'inici del procediment de reparcel·lació (*expedient de reparcel·lació*), com a conseqüència de l'aprovació del polígon, implica:

- El moment al que ha de referir-se la determinació dels drets dels propietaris, així com la data legal a la que s'entenen referides totes les valoracions econòmiques dels béns i drets (art. 120-1a LUC i art. 20-2a LS).

El Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, en contradicció amb la Llei estatal del sòl, estableix que la data de referència de les valoracions econòmiques és la de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació (art. 131-1 RLUC).

La data de referència de totes les valoracions de la reparcel·lació és la de l'aprovació inicial del projecte, però s'han d'actualitzar en l'aprovació definitiva aplicant l'interès legal del diner, a partir del transcurs de sis mesos des de l'aprovació inicial (art. 131-1 RLUC).

, perquè encara que les valoracions s'han d'efectuar lògicament un temps abans de l'aprovació S'entenen referides a la data d'iniciació del procediment de reparcel·lació (art. 20-2a LS)

- La suspensió automàtica de l'atorgament de noves llicències (autoritzacions de parcel·lació, de tot tipus d'obres privades, d'activitats o usos concrets, etc.), encara que estiguin en tramitació, fins que sigui ferma administrativament l'aprovació de la reparcel·lació. També la possibilitat de revisar i deixar sense efecte les llicències en execució, ja atorgades, que esdevinguin incompatibles amb la nova actuació urbanística.

Es tracta d'evitar que el resultat de la reparcel·lació en curs pugui ser pertorbat i concretament s'impedeix tot allò que alteri la configuració física i l'ús existent de les finques. Però tant les llicències en tràmit com les llicències revisades poden comportar indemnitzacions: el cost dels projectes que esdevinguin ineficaços després d'aprova la reparcel·lació i el reintegrament de les taxes municipals, així com els danys o altres perjudicis que es justifiquin (art. 109 LUC, art. 25 i 30 LS).

- La creació d'una comunitat d'interessos que compromet a tots els propietaris i les seves finques en l'actuació urbanística, sense discriminació i de forma solidària (*comunitat reparcel·latòria*).

Quedaran subjectes a la reparcel·lació les propietats, parts de propietats i drets d'aprofitament urbanístic (ocupació) que s'hagin inclòs en el polígon d'actuació, tant de forma físicament continua com discontinua,

*Participació de les persones titulars d'aprofitament en la comunitat de reparcel·lació (art. 216 RLUC)* L'aprofitament urbanístic atribuït a causa d'una ocupació directa

o, estant fora dels límits d'aquest, que s'hagin vinculat al polígon reconeixent als seus titulars el dret a participar-ne  
Sistemes només vinculats = ajustament comunitat

= ajustament comunitat = terrenys fora del polígon o del sector amb la única finalitat d'adjudicar-los a l'administració actuant en substitució de la cessió obligatòria de sòl edificable, per raons de política d'habitatge o si resultat actuació parcel·la única i indivisible

També es consideren interessats, a més dels propietaris, les persones titulars d'altres drets sobre les finques i d'interessos legítims susceptibles d'afectació que ho acreditin (art. 123 LUC).

Un cop iniciat l'expedient de reparcel·lació, l'entitat o persona a qui correspongui la iniciativa junt amb tots els afectats en col·laboració amb ella han de determinar la comunitat de reparcel·lació i d'interessats, a partir dels documents d'informació adients (art. 131-2 i 132 RLUC).<sup>1</sup>

Els organismes públics, els concessionaris de serveis i les persones particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per als plans urbanístics, i en sentit ampli per a la redacció també dels instruments d'execució del planejament (art. 8-6 LUC).

Es comprova l'extensió de les finques, la seva situació i preexistències, les persones propietàries i la seva titularitat, així com la resta de persones implicades i la naturalesa dels seus drets o interessos (drets reals, d'arrendament, etc.). S'examina com a mínim la informació del Registre de la Propietat i, si escau, d'altres registres públics com el Cadastre i el Padró municipal d'habitants, més la documentació dels títols i declaracions que, amb requeriment previ, han d'aportar de forma obligatòria totes les persones afectades: escriptures, contractes, declaració de situacions de fet i jurídiques, etc. En tot cas és obligatori sol·licitar del Registre de la Propietat la *certificació de titularitat i càrregues* de les finques.

Amb motiu d'aquesta sol·licitud, en el Registre de la Propietat s'anoten per a cada finca dades molt importants: l'inici del procediment de reparcel·lació, l'administració actuant, el tipus d'actuació i especialment l'afectació de la finca a participar-ne. Queda fixada així la situació jurídicourbanística de totes les finques per a coneixement de qualsevol persona que se'n interessi, particularment en el supòsit de transmissions privades amb posterioritat, i en general serveix per a la seguretat i la protecció dels drets en la reparcel·lació.<sup>2</sup>

---

1

2 Un cop anotat l'inici de la reparcel·lació en el Registre de la Propietat, les successives persones per causa de transmissions assumeixen els seus drets i deures corresponents, amb les mateixes condicions de la persona inicialment titular (art. 18 LS). Si bé, encara que facin constar el seu dret en el Registre no tenen per què ser citades de forma obligatòria en el procediment de reparcel·lació, excepte que s'hi personin expressament (art. 131-2 RLUC).

Però la realitat física, per una altra banda, prevaleix sempre front als títols i documents en el cas de discordància, especialment important quan es tracta d'informació escrita. En aquest sentit, cal advertir que precisament una de les deficiències del Registre de la Propietat és que la descripció de les finques reflexa poc la realitat material i a vegades ni s'adequa a aquesta correctament, entre altres motius per l'absència de referències geogràfiques i fins a èpoques recents per la manca absoluta d'identificació gràfica de les finques i de correspondència amb el cadastre. Per tant en el moment de la reparcel·lació, si s'escau, es pot verificar la realitat i el grau de concordància en relació amb la informació registral i altra, per exemple, a partir d'un aixecament de plànols específic i documentació fotogràfica.

**Taula 2. Interessats possibles de la reparcel·lació**

<p><b>Propietaris amb dret d'aprofitament urbanístic:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dels terrenys inclosos en el polígon</li> <li>• de sòl cedit per anticipat (<i>ocupació directa</i>)</li> </ul> <p><b>Propietaris amb dret d'indemnització:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de sòl per a infraestructures vinculades</li> <li>• de sòl extern a ocupar per les obres</li> </ul> <p><b>Titulars de drets reals limitats</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de gaudi: usdefruit, ús i habitació, cens, dret de superfície, servituds</li> <li>• de garantia: hipoteca</li> <li>• d'adquisició preferent: tanteig i retracte</li> </ul> <p><b>Titulars de drets personals</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• arrendatari</li> <li>• adquirent per contracte no públic o no registrat</li> <li>• altres: precarista, ocupant de fet, etc.</li> </ul> <p><b>Titulars de concessions administratives</b></p>	<p><b>Ajuntament</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Com administració competent i/o receptora de les cessions de sòl de <i>sistemes urbanístics</i></li> </ul> <p><b>Administració urbanística actuant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Receptora de la cessió de sòl edificable pel percentatge legal d'aprofitament urbanístic</li> <li>• Pel pagament de despeses d'urbanització dels propietaris</li> <li>• Per l'execució d'infraestructures comunes a diversos polígons, o sectors o subsectors</li> <li>• Com intermediària per desequilibri econòmic del polígon amb relació a altres polígons del mateix sector de planejament</li> <li>• Com a fiduciària de finques de propietari desconegut</li> </ul> <p><b>Administracions i ens públics en general</b></p> <p>Per propietats públiques ja existents:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finques patrimonials</li> <li>• Sòl d'ús o servei públic (<i>domini públic</i>) si dóna dret d'aprofitament urbanístic o si ha de participar en les càrregues d'urbanització (art. 120-4 i 5 LUC i art. 135 RLUC)</li> </ul>
<p><b>Col·laboradors en l'execució urbanística</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Concessionari</i> de la gestió urbanística</li> <li>• Empresa urbanitzadora (o promotor immobiliari o inversionista) que s'integri amb els propietaris en la junta de compensació o en la concertació</li> </ul>	

Després de determinar la comunitat participant en cap cas s'atura el procés de reparcel·lació per la interposició de reclamacions, litigis, o bé per omissions, declaracions falses o errònies dels afectats. Fins i tot no se suspenen els pagaments a compte o d'import provisional que resultin del projecte de reparcel·lació (art. 149-2 RLUC).

Tampoc es bloqueja la reparcel·lació per defectes de la informació registral o situacions anòmales de les finques.<sup>3</sup>

El projecte de reparcel·lació pot treballar amb les finques en totes les situacions següents. Ha de deixar-ne constància, però, de les circumstàncies anòmales.

- Discordància entre la descripció de la finca en el Registre de la Propietat i la realitat física (extensió, llandes, edificacions) o amb qualsevol altra situació real.\*
- Finques parcialment incloses en el polígon d'actuació.\*
- Finques no inscrites en el Registre de la Propietat.\*
- Propietari desconegut o en parador ignorat.
- Conflictes de propietat de les finques:
  - Titularitat de finques no inscrites
  - Finques inscrites doblement
  - Titularitat controvertida o litigiosa
  - Titularitat contradictòria entre la inscrita i l'acreditada altrament. S'ha de resoldre en l'expedient de la reparcel·lació amb determinats tràmits per part de l'administració actuant.

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació és títol suficient per:

- Rectificar qualsevol circumstància descriptiva de la inscripció registral
- Modificar finques formant-ne altres que s'inclouin en l'actuació. Concetament, l'agrupació de finques o porcions per crear-ne una parcel·la edificable adequada, i també la segregació de part d'una finca més gran que estigui inclosa parcialment en l'actuació, fins i tot quan la finca matriu situada fora del perímetre del polígon no compleixi amb la dimensió mínima exigida (art. 244 RLUC).
- Identificar finques no inscrites en el Registre de la Propietat i proposar la immatriculació.

Els errors, omissions i

les rectificacions que calguin es tindran en compte econòmicament en la *liquidació definitiva* de la reparcel·lació, perquè aquest tipus de problemes no poden afectar la distribució de les noves parcel·les en tant que objectiu de la reparcel·lació. Les reclamacions per aquestes circumstàncies (titularitats, superfícies, ubicació i parts de les finques, etc.) solament poden donar lloc a la indemnització pertinent dels perjudicis que puguin ocasionar-se com a conseqüència dels defectes de la informació (errors o omissions)

També són possibles *operacions jurídiques complementàries* del projecte que s'aprovi

També subsanats En el tràmit d'informació pública i audiència

En un altre ordre de coses, cal saber també que la comunitat de reparcel·lació pot ésser reajustada en el projecte de reparcel·lació per causes justificades de les finques que defineix la legislació urbanística, com s'explicarà més endavant.

---

<sup>3</sup> **Situacions anòmales de les finques inicials:** art. 310-5 RDL 1/1992, art. 8 a 10 RD 1093/1997 i art. 132 RLUC.

## Reajustament de la comunitat de reparcel·lació

Qualsevol àmbit d'actuació urbanística, ja sigui un polígon o bé tot un sector, ha d'acomodar-se fonamentalment a les exigències del planejament i no tant a la realitat preexistent, ja que aquesta serà transformada com a conseqüència de la pròpia actuació urbanística.

coherència amb l'ordenació urbana

Concretament la delimitació dels àmbits d'actuació no ha de basar-se en els límits de les propietats com a únic motiu ni el més important,

Amb tot, s'admet que el projecte de reparcel·lació pugui corregir determinades imperfeccions de la delimitació del polígon en funció de les propietats incloent o excloent parts. Això és, atenent a circumstàncies especials de les finques que defineix la legislació, és possible el reajustament de la comunitat de reparcel·lació amb la justificació oportuna del propi projecte de reparcel·lació, sense necessitat de tramitar una modificació del polígon, que ja està delimitat i aprovat. Així:

- Es poden excloure totalment o parcialment finques que tinguin construccions compatibles amb el planejament, així com determinats terrenys de domini públic ja existents (v. Taula).
- Poden ser incloses determinades propietats exteriors i porcions que estiguin vinculades funcionalment o econòmicament al polígon: per raó de la cessió de sòl edificable o per tractar-se d'infraestructures vinculades o bé de restes de propietat que quedarien inservibles, ja que en tots aquests casos se suposa que no ha estat possible o procedent la incorporació a una altra actuació. (v. Taula).

En uns casos tant l'exclusió com la inclusió de finques permeses, o parts d'elles, incideix íntegrament en els drets i deures de la propietat, que participarà en l'actuació o no a tots els efectes. En canvi, en altres casos l'exclusió o bé la inclusió que es permet només afecta el sistema de repartiment, participant la propietat o no en alguns aspectes solament: l'edificabilitat, o els costos d'urbanització, o la indemnització, etc. El projecte no pot eludir per tant l'estudi de les situacions particulars que es presentin de les finques i avaluar els beneficis i càrregues relatius.

Amb aquests reajustaments es pretén que la reparcel·lació pugui ser un instrument més eficaç i el repartiment tal vegada més equitatiu. Però no s'hi permet la inclusió ni l'exclusió de cap altra superfície no prevista, ja que l'àmbit de la reparcel·lació és estrictament el del polígon d'actuació aprovat, amb les puntualitzacions permeses per la legislació urbanística.

Com tampoc es permet en el projecte de reparcel·lació alterar per cap motiu l'ordenació urbana, la destinació dels terrenys ni qualsevol altre aspecte preestablert en el pla urbanístic. Cosa que, si s'estimés convenient algun canvi del planejament, només seria factible a través del tràmit que regula la llei per a la modificació puntual dels plans urbanístics. El projecte de reparcel·lació s'ha d'adaptar íntegrament per tant al pla urbanístic que estigui aprovat.

**Taula . Reajustament de la comunitat de reparcel·lació**



### Exclusió de determinats béns (art.134 RLUC)

a) Les edificacions i instal·lacions preexistents, compatibles amb les determinacions del pla d'ordenació, poden ser justificadament excloses dels sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació sempre que es demostrï una desproporció substancial respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació.

El sòl que s'exclouï ha de ser l'indispensable en relació amb les previsions del planejament sobre parcel·les mínimes o en relació amb la funcionalitat de les edificacions que es mantenen.

L'exclusió no ha de donar lloc a un enriquiment injust del propietari. Per exemple, quan les obres d'urbanització comportin un benefici també per a la finca exclosa, no s'impedeix la participació ponderada en les càrregues d'urbanització de manera que s'exclouï només de la distribució d'aprofitaments.

b) Les superfícies de domini públic que no hagin de participar en el repartiment de beneficis i càrregues han de ser excloses (art. 135 RLUC):

- El domini públic així qualificat per la legislació sectorial (vies pecuàries, canals, carreteres, ferrocarrils o altres) si es manté la seva afectació i no varien en el planejament amb usos urbanístics.
- Les superfícies del domini públic marítimo-terrestre i hidràulic, encara que generin despeses d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació.

El domini públic portuari participa en les càrregues que fixi el planejament, quan hi prevegui usos urbanístics.

- Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament en alguna actuació urbanística, llevat d'excepcions (art. 120-5 LUC).



Edifici exclòs de la reparcel·lació: parcel·la neta prèviament consolidada i d'acord amb el pla. Superfície pública de vials adquirida gratuïtament per cessió quan l'antiga edificació. No participa en el repartiment però s'inclou com a cost de reurbanització.

### Inclusió de terrenys a cedir fora del polígon

Amb l'únic efecte de substituir la cessió obligatòria de sòl edificable per raons de política d'habitatge o si de l'actuació resulta una parcel·la única i indivisible (art. 43-3 i 45-3 LUC).

### Inclusió de terrenys a indemnitzar

a) El POUM o el programa d'actuació poden vincular a sectors de planejament derivat, o a polígons de sòl urbà no consolidat, terrenys reservats per a *sistemes urbanístics* que pertanyin a una classe de sòl diferent, quan sigui necessari per a la implantació d'infraestructures i serveis de connexió, la seva ampliació o el reforçament, que requereixi el desenvolupament de l'àmbit (art. 35 RLUC).

Aquests terrenys només vinculats es considera que no formen part del sector ni del polígon d'actuació: no tenen la consideració de finca aportada i no donen dret a l'adjudicació d'aprofitament urbanístic. Participen en la reparcel·lació als únics efectes de la indemnització a llurs propietaris i de fer efectiva llur cessió gratuïta a l'administració, pagant la comunitat de reparcel·lació (art. 133-4 RLUC).

b) Correspon la indemnització en diners a "*...les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície.*" (art. 144-d3 RLUC).

És el supòsit de finques incloses només parcialment en un sector de planejament, o en un polígon urbà directament delimitat pel planejament general, quan la part exterior restant quedi sense complir les dimensions mínimes exigides o resulti antieconòmic la conservació de la propietat.



Superfície exterior al polígon que s'incorpora a la reparcel·lació: sobrant de propietat que esdevindria inservible per a l'ús privat i antieconòmic urbanísticament.

## El projecte de reparcel·lació

### Iniciativa de redacció del projecte

La potestat per a la redacció del projecte depèn de la modalitat de gestió urbanística, com s'indica en la taula següent. La idea general és que la formulació del projecte correspon a la iniciativa dels propietaris o de les seves entitats urbanístiques, llevat que l'actuació s'hagi declarat prioritària o bé que l'administració actuant hagi concedit l'execució urbanística sencera a una tercera persona més capacitada (*concessionari*), com a forma de gestió pública indirecta.

Taula . Entitats o persones que redacten el projecte de reparcel·lació

Modalitats d'actuació urbanística per <i>reparcel·lació</i>				
COMPENSACIÓ		COOPERACIÓ		
bàsica	per concertació	ordinària o general	amb concessió administrativa	Sectors d'urbanització prioritària
Junta de compensació o propietari únic	Junta de concertació	Propietaris > 50% sòl o Associació adm. de cooperació o Administració actuant	Concessionari de la gestió	Administració actuant

Cal destacar les peculiaretats de la iniciativa en la modalitat ordinària de *cooperació* (art. 134 LUC). L'administració actuant ha de donar durant el termini de tres mesos la prioritat de redacció del projecte als propietaris en general i a la seva *associació administrativa de cooperació*, si existeix o la que puguin constituir els propietaris voluntàriament o per decisió de l'ajuntament.

Si més no aquest termini serveix perquè els interessats puguin efectuar propostes, exposar els seus criteris o suggeriments de manera prèvia al projecte que l'administració actuant acabi decidint o, en última instància, redactant ella mateixa per inactivitat dels propietaris. Fins i tot, si ningú es decideix a redactar el projecte, qualsevol dels propietaris pot exigir a la pròpia l'administració actuant que el faci d'ofici per raó de la seva competència. Tot i que tanta iniciativa dels propietaris és poc habitual, aquestes possibilitats no és donen en les altres dues modalitats de cooperació.

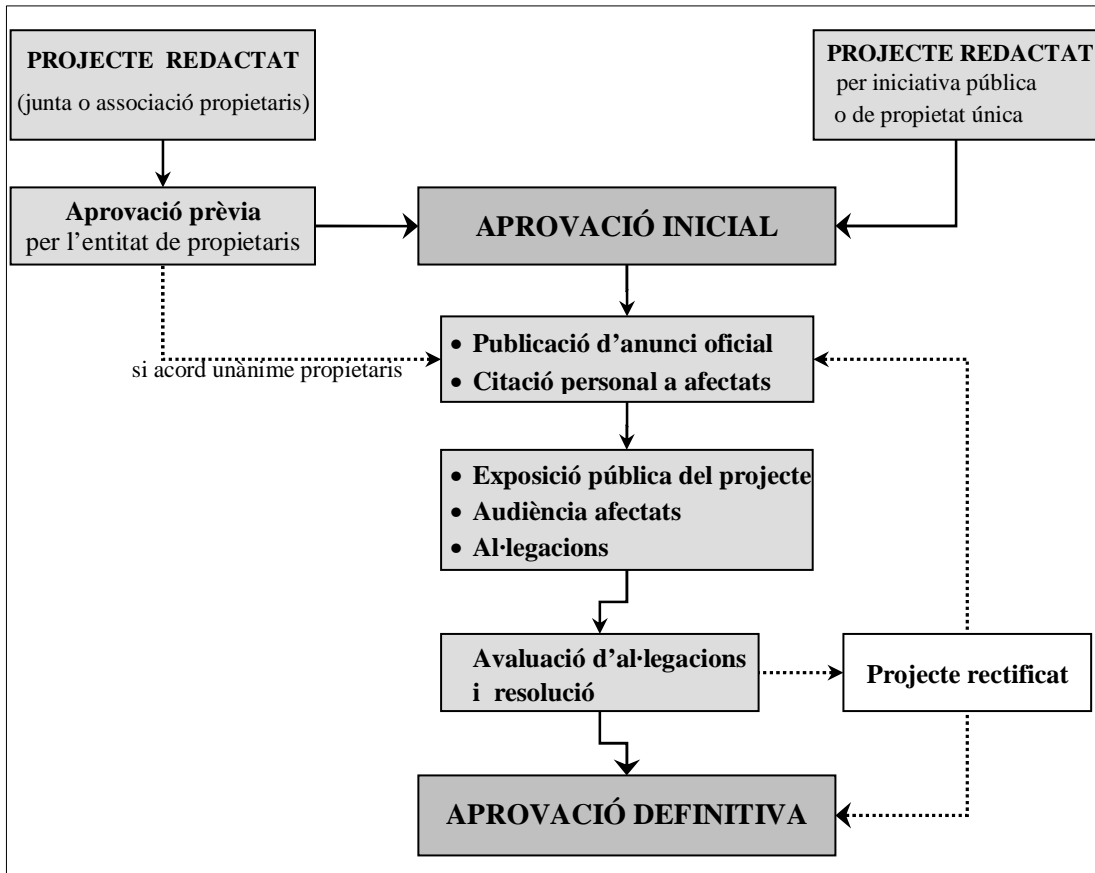
Sempre que el projecte correspon a l'administració actuant aquesta pot redactar-lo per mitjà dels seus propis serveis tècnics. Però també hi ha altres opcions, especialment útils en el cas d'ajuntaments amb pocs mitjans.

Es pot establir un conveni de col·laboració amb una altra entitat pública que sigui especialitzada per a la redacció del projecte, o bé pot ésser contractada una empresa privada o equip extern de professionals amb la titulació acadèmica adequada en matèria d'urbanisme, dret i taxacions immobiliàries. En aquest últim supòsit, l'encàrrec del projecte es regeix de forma més complexa pels procediments i normes de la legislació de contractes administratius, igual que la contractació d'altres treballs que es necessitin com són generalment les obres d'urbanització.

S'exceptua el cas de les societats mercantils que operen com administració actuant, però que es regeixen per les normes de les empreses privades. Poden encarregar qualsevol treball directament per contracte privat, de la mateixa manera que els propietaris, les seves entitats urbanístiques i que el concessionari de la gestió urbanística quan s'apliquen les altres modalitats d'actuació.

El diagrama següent resumeix el procés general de la tramitació del projecte de reparcel·lació, que és aplicable així mateix als altres instruments de la gestió urbanística.

Assenyalada la seqüència de les diverses activitats



**Documents del projecte de reparcel·lació** (art. 82-84 RGU i Decret 303/1997)

- 1) *Memòria*. Explicació de les circumstàncies de l'actuació, els criteris per a les valoracions, les adjudicacions i el repartiment equitatiu en general, i la justificació de les despeses.
- 2) *Relació de propietaris i altres afectats*: dades personals, naturalesa i quantia del seu dret.  
*Informació de les finques aportades*. Descripció de les circumstàncies respectives: realitat física i jurídica, possibles discordàncies amb la inscripció registral i situacions anòmales.
- 3) *Parcel·les adjudicades*. Definició textual amb les dades físiques, urbanístiques, jurídiques i econòmiques de cada parcel·la, inclús per als diferents terrenys de cessió.
- 4) *Taxacions* de tots els béns i drets que s'hagin d'eliminar: descripció, característiques i valoració individuals, finca per finca.
- 5) *Compte de liquidació provisional*.
  - Participació econòmico-financera de cada propietari i altres interessats: per partides i el seu *saldo*
  - Càlcul de la càrrega financera de cada parcel·la d'aprofitament privat (*quota d'urbanització*)
- 6) *Plànols* a escala entre 1:500 i 1:2000 (amb claredat suficient dels límits, la numeració i correspondència entre parcel·les, i grafismes inequívocs).
  - *Plànols d'informació*: emplaçament, delimitació del polígon, estat inicial de les finques, ordenació del pla que s'executa, classificació de superfícies pel seu valor.
  - *Plànol de les parcel·les adjudicades*, amb definició de les partions.
  - *Plànol-síntesi* de superposició dels d'informació i d'adjudicació.

**Quadre . Projecte de reparcel·lació: documents i contingut** (art. 144-150 RLUC) (82-84 RGU)

- 1) **Memòria.** Circumstàncies de l'actuació i justificació dels criteris de reparcel·lació
  - Acords que motiven la reparcel·lació
  - Planejament que s'executa
  - Àmbit reparcel·lable: identificació i superfície
  - Criteris utilitzats per a la quantificació de drets, les valoracions, les adjudicacions de parcel·les i per a la distribució equitativa en general
  - Justificació de les partides del compte de liquidació: import de les diverses despeses urbanístiques, valors aplicables per a les indemnitzacions i compensacions econòmiques
  - Identificació d'elements de les finques que es poden conservar
  - Ocupants amb dret de real·lotjament
  - Motius de tramitació simultània amb altres projectes, i qualsevol altra circumstància
  
- 2) **Relació de propietaris i altres afectats**
  - Dades i circumstàncies personals
  - Naturalesa i quantia del seu dret

**Informació de les finques aportades.** Descripció de les circumstàncies respectives:

  - Realitat física: extensió, llindes, forma, edificacions, etc.
  - Situació jurídica: dades registrals, propietari i títol d'adquisició
    - Si s'escau, porció de finca més gran que s'afecta, cabuda i límit de divisió
    - Altres drets i càrregues existents, els incompatibles i si es poden traslladar o s'han d'extingir
  - Discordàncies amb la inscripció registral, conflictes de titularitat i altres situacions anòmales
  
- 3) **Definició textual de les parcel·les adjudicades** (incloent els diversos terrenys de cessió)
  - Descripció física de cada parcel·la i dimensions. Qualificació i aprofitament urbanístics.
  - Adjudicatari, caràcter del títol (subrogació o originari, individual o coeficients proindivís, etc.) i correspondència amb les finques aportades. Caràcter demanial o patrimonial dels terrenys cedits
  - Edificacions, drets i càrregues preexistents que es mantenen
  - Afeccions de la reparcel·lació: import de la càrrega d'urbanització, coeficient assignat, obligació de conservar la urbanització.
  
- 4) **Taxacions** de tots els béns i drets que s'hagin d'eliminar: descripció, característiques i valoració individuals, finca per finca.
  
- 5) **Compte de liquidació provisional**
  - Participació econòmico-financera de cada propietari i altres interessats: càlcul de les diferents partides que els corresponen individualment i el saldo resultant per a cadascun
  - Càlcul de la càrrega financera de cada parcel·la d'aprofitament privat (*quota d'urbanització*)
  
- 6) **Plànols** a escala entre 1:500 i 1:2000  
(amb claredat suficient dels límits, la numeració i la correspondència entre parcel·les inicials i finals)
  - Plànols d'informació: emplaçament, delimitació del polígon, estat inicial de les finques, ordenació del pla que s'executa, classificació de superfícies pel seu valor si s'escau.
  - Plànol de les parcel·les adjudicades, amb definició de les partions.
  - Plànol-síntesi de superposició dels plànols d'informació i d'adjudicació.

C.P.L. 01/2006

## Tramitació i aprovació del projecte

Quan la iniciativa del projecte de reparcel·lació és de l'entitat de propietaris, la tramitació del mateix requereix abans de res la formació de la junta o associació corresponent i l'aprovació d'aquesta per part de l'administració actuant. Després cal que l'*assemblea general* o òrgan de govern col·legiat de l'entitat faci l'aprovació preliminar del projecte redactat, això per majoria de drets generalment si no és possible la unanimitat (193 RLUC). En el cas d'acord unànim dels propietaris s'abreua el procediment posterior (art. 113-3 LUC).

En les *juntes de compensació* i en les *associacions administratives de cooperació* l'adopció d'acords requereix el vot favorable dels membres que assisteixin a la sessió de l'assemblea i que representin la majoria dels drets, en proporció a la superfície de les finques inicials, llevat d'acord unànim d'una altra manera. Després de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, els drets computables seran ja proporcionals al valor de les parcel·les adjudicades.

Les assemblees de les associacions administratives de cooperació també poden adoptar els seus acords per majoria de vots personals, si així s'estableix en els estatuts de l'entitat.

Els acords de les *juntes de concertació* s'adopten com estableixin les regles de funcionament que fixi el seu document constitutiu o bé com els òrgans administratius col·legiats d'acord amb la legislació de règim jurídic de les administracions públiques.

Encara que l'entitat de propietaris estigui constituïda provisionalment, es pot presentar el projecte a l'administració actuant i pot ésser tramitat, si bé el projecte no pot assolir l'aprovació de forma definitiva fins que la mateixa administració aprovi la formació de l'entitat definitiva (art. 196 i 125-3 RLUC).

La tramitació normal del projecte consta de dues aprovacions per part de l'administració actuant: una aprovació inicial i l'altra definitiva, amb un període intermedi d'un mes per a la informació pública i audiència a les persones afectades, amb citació personal (v. Taula). És el mateix procés de tots els instruments de la gestió urbanística (art. 113 LUC).

En el cas dels ajuntaments, l'òrgan competent per a les aprovacions de qualsevol instrument de gestió urbanística és l'Alcalde o bé, en els municipis de gran població i en els autoritzats, és la Junta de Govern Local, d'acord amb la legislació de règim local. Quan són les *entitats urbanístiques especials* de l'Administració (consorcis, mancomunitats, entitats empresarials o determinades societats mercantils) les que operen com administració actuant, en qualsevol que sigui la modalitat de gestió, aquestes entitats tenen competència també per a la tramitació i l'aprovació del projecte així com de la resta d'instruments de gestió que calguin, salvant certes puntualitzacions pel que fa a les societats mercantils (art. 23 LUC).<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Quan es tracta de societats mercantils han de tenir el capital íntegrament públic d'alguna administració local i

La finalitat del tràmit d'informació, com en tot procediment urbanístic, és facilitar la comprensió del projecte i de les seves conseqüències, fomentant la participació general i procurant, en aquest cas de la reparcel·lació, acords de les persones afectades. Tot això aprofundint el procés intern que s'hagi realitzat en l'entitat de propietaris, si és el cas.

### **Convocatòria d'informació pública**

A banda de la citació expressa a les persones afectades, per al coneixement general de la població cal, després de l'aprovació inicial del projecte, la publicació oficial d'aquesta decisió i de la convocatòria d'informació pública (art. 23 RLUC).

Es fa mitjançant l'*edicte* o anunci en la premsa periòdica i en el Butlletí oficial de la Província, si es tracta de l'administració local, o bé en el Diari oficial de la Generalitat, a més d'exhibir-lo en el tauló d'anuncis de l'ajuntament.

### **Obligació de donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública i de les aprovacions que s'adoptin en la tramitació**

També s'ha de comunicar a través dels mitjans telemàtics de divulgació que disposi l'ajuntament o, en cas contrari, les administracions supramunicipals d'assistència i cooperació tècnica. Aquesta comunicació telemàtica és obligatòria per a tots els ajuntaments de Catalunya (Disposició addicional 20-4 LUC).

En el període d'informació pública s'inclou lògicament l'exposició de la documentació completa del projecte i a l'abast de tothom, de manera que qualsevol persona pot examinar-la, fer consultes, demanar còpies i formular peticions o manifestar la seva opinió presentant *al·legacions* (suggeriments, propostes, queixes, etc.), acompanyades dels documents que calgui o que es consideri oportú.

Aquest període d'informació és el moment establert per sol·licitar el dret de real·lotjament així com per proposar la divisió de parcel·les que s'hagin adjudicat en proindivís en els casos que la propietat originària era compartida (art. 128-6 i 147e RLUC). També és un moment oportú, per exemple, per ultimar la forma de pagament de la urbanització, o per arribar a acords de substitució de drets proindivisos per compensacions en diner o per resoldre la situació en què queden els drets diferents de la propietat.

Així mateix permet advertir dels errors o omissions que es detectin en les solucions del projecte o per defectes de les dades utilitzades com a conseqüència dels tràmits precedents: quan la delimitació del polígon, la constitució de l'entitat de propietaris, l'inici de l'expedient de

---

és responsabilitat d'aquesta última dictar per mitjà del seu òrgan competent els actes o les resolucions de caràcter jurídicoadministratiu, ja que els drets i els deures d'altres persones es veuran afectats. Dites societats s'encarreguen de l'activitat material i tècnica, perquè els seus òrgans de govern no tenen caràcter administratiu o representativitat social per decidir. Són societats d'iniciativa pública que es regeixen per les normes de les empreses privades.



reparcel·lació, etc. Els defectes de la informació prèvia no obliguen necessàriament a refer la distribució i les adjudicacions de les parcel·les, sinó a tenir-los en compte sobre tot a efectes de compensació econòmica.

Posteriorment al període d'informació pública es resolen les al·legacions presentades i l'aprovació definitiva del projecte si correspon. Aquesta última decisió s'ha de notificar també a les persones afectades, ja sigui directament o a través de l'entitat urbanística dels propietaris.

Per a la notificació de l'aprovació definitiva hi ha teòricament un termini màxim de dos mesos a comptar des del finiment del període anterior d'informació (art.113-2d LUC). Aquest termini legal sembla poc realista si el projecte no mereix la desestimació o si s'han produït al·legacions assumibles. Suposa l'acumulació de molts treballs en un període de temps tan breu, com són:

- L'anàlisi i avaluació de cada una de les al·legacions o peticions, amb els informes corresponents de l'equip redactor del projecte i dels serveis tècnics i jurídics de l'administració actuant.
- La resolució administrativa, per part de l'òrgan competent, sobre les al·legacions o peticions (en sentit favorable o desfavorable, en tot o en part de cadascuna d'elles).
- La possible rectificació del projecte si cal, ja sigui com a conseqüència de les al·legacions i peticions o bé per la imposició d'esmenes *d'ofici*, per criteri de l'administració actuant.

Fins i tot algunes rectificacions del projecte poden requerir un nou tràmit d'informació, segons la importància dels canvis que s'incorporin.

- I finalment, dins del mateix període de dos mesos, s'ha de preparar i procedir a l'acte d'aprovació definitiva i a la seva notificació després.

El *silenci administratiu*, si no es produeix la notificació en el termini establert, té sentit negatiu en principi, és a dir, s'entén denegada l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, al contrari del que succeeix amb els altres instruments de gestió (aprovació tàcita). No s'impedeix, però, l'aprovació expressa del projecte quan sigui possible i la notificació més tard, tot i que pot generar indemnització.<sup>5 6</sup>

Cal recordar a més a més que les valoracions econòmiques, a partir del transcurs de sis mesos des de l'aprovació inicial del projecte, s'han d'actualitzar en l'aprovació definitiva (art. 131-1

---

<sup>5</sup> En els procediments d'aprovació per iniciativa particular de qualsevol instrument urbanístic, l'incompliment del deure que té l'administració de resoldre dins del termini màxim establert dóna lloc a indemnització als interessats per l'import de les despeses en què hagin incorregut per a la presentació de les seves sol·licituds, excepte que operi el silenci administratiu en sentit positiu (art. 11-4 LS).

<sup>6</sup>

RLUC). Operació que en tal cas suposa de fet l'adaptació dels documents adients del projecte i especialment la rectificació del compte de liquidació provisional.

Tant el procediment administratiu com el propi document de la reparcel·lació se simplifiquen en els casos de **reparcel·lacions abreviades**:

- La *reparcel·lació simplement econòmica*, la *regularització de finques*, polígons per a la cessió únicament de vials;
- Fins i tot no cal un projecte propiament dit quan es tracta de
  - *reparcel·lació voluntària* dels propietaris o per acord unànime entre ells
  - reparcel·lació de propietat única, d'un sol propietari o d'una comunitat en proindivís
  - reparcel·lació innecessària del sòl de destí privat, només cessions.

## Tramitacions simultànies

Per agilitar les actuacions hi ha el procediment que permet la tramitació simultània i l'aprovació conjunta del projecte de reparcel·lació amb altres instruments urbanístics, tot i que en expedients separats (art. 125 RLUC). D'aquesta manera s'aprofiten les mateixes fases procedimentals i la corresponent economia de mitjans. Per exemple, la tramitació del projecte junt amb el pla urbanístic i/o el projecte d'urbanització, o junt amb la delimitació del polígon i la determinació de la modalitat d'actuació, acompanyat tot això si s'escau d'altres instruments que calguin per a la gestió urbanística. Lògicament les actuacions de propietat única són el millor supòsit d'aplicació

Té especial interès la simultaneïtat quan la iniciativa de la gestió o bé del projecte és privada, per exemple en les modalitats de compensació bàsica i de cooperació ordinària. Els instruments de gestió per motiu de la propietat fraccionada, que són: els *estatuts*, les *bases d'actuació* i la consegüent *constitució de l'entitat urbanística* dels propietaris, tot plegat al mateix temps que la reparcel·lació. Fins al punt que les bases d'actuació de l'entitat es poden incloure en la documentació del projecte de reparcel·lació i no requereixen d'una aprovació específica.

En els casos de simultaneïtat, fins que el planejament no esdevingui executiu i el projecte d'urbanització sigui aprovat, queda supeditada l'eficàcia pròpia de la reparcel·lació que s'aprovi, per raons de jerarquia (art. 83-9 LUC i art. 125-6 RLUC). Igualment queda condicionada l'eficàcia dels altres instruments de gestió que també són possibles alhora.

Per una altra banda, un inconvenient conegut és la rectificació d'algun dels instruments durant la tramitació simultània, especialment si es tracta del planejament. Pot implicar l'esforç suplementari d'incorporar canvis en els altres projectes redactats i la pèrdua de la pretesa agilitat del procediment.

L'aprovació de la reparcel·lació ha de **precedir generalment les obres d'urbanització**, per raons pràctiques (ocupació de les finques, cancel·lació de drets incompatibles, quantia dels costos que ha de sufragar cada propietari, etc.) i de la jurisprudència. Això tot i que abans de l'aprovació de la reparcel·lació, o simultàniament com s'ha dit, ha d'estar aprovat el projecte d'urbanització si aquest es necessari per a l'execució de les obres (art. 125-5 RLUC).

## Eficàcia de la reparcel·lació i formalització

Un cop que l'aprovació definitiva del projecte sigui ferma administrativament, la reparcel·lació produeix tots els seus efectes que ja s'han explicat. Si bé, són necessaris determinats requisits perquè assoleixi plena eficàcia i pugui accedir al Registre de la Propietat (art. 151 i 152 RLUC):

- 1) La notificació de l'aprovació definitiva del projecte a totes les persones afectades, a més a més del preceptiu anunci de caràcter general (en el butlletí o diari oficial, en la premsa i en el tauló d'anuncis de l'ajuntament).
- 2) La fermesa de l'aprovació en via administrativa. Tot i que l'acte d'aprovació definitiva posa fi al procediment administratiu, ha de transcórrer el termini d'un mes des de la notificació per a la possible formulació de reclamacions contra el projecte finalment aprovat (recurs potestatiu de *reposició* o d'*alçada*, segons sigui l'administració actuant). I si se'n produeixen, les reclamacions han de quedar resoltes des del punt de vista administratiu, sense perjudici de la via judicial.

Pot implicar la rectificació del projecte, mitjançant *operacions jurídiques complementàries* si es tracta d'aspectes no substancials o bé, en casos extrems, la modificació del mateix. Aquests dos procediments de rectificació són possibles també en qualsevol moment posterior que es detectin errors o omissions del projecte aprovat.

### **Operacions jurídiques complementàries dels projectes de reparcel·lació: finalitats** (art. 168 RLUC i art. 9 i 10 R.D. 1093/1997)

- a) Formalització de l'acord unànime respecte al trasllat de càrregues preexistents que són compatibles.
- b) Circumstàncies descriptives de les finques aportades o de les resultants.
- c) Realització d'alguna notificació omesa en el projecte.
- d) Distribució entre totes o alguna de les parcel·les resultants de la seva responsabilitat provisional per al pagament de les despeses de l'actuació o l'alteració de la seva quantia.
- e) Determinació de les quotes de valor sobre una finca corresponents a diverses càrregues preexistents que s'hi han traslladat.
- f) Adjudicació de finques en pagament de les obres d'urbanització.
- g) També la correcció d'anomalies registrals de les finques o de la seva titularitat.

Generalment aquest tipus d'operacions no poden rectificar el resultat objectiu de la reparcel·lació, és a dir, es respecten l'adjudicació de les noves parcel·les i els aprofitaments assignats.

Quan els canvis excedeixen dels temes esmentats s'ha de tramitar una *modificació del projecte*, que se sotmet al mateix procediment i té els mateixos efectes que la seva aprovació originària.

- 3) Com a primer efecte de l'aprovació hi ha l'obligació d'abonar les indemnitzacions dels drets preexistents que s'extingeixin. Ha d'estar acreditat aquest pagament o el dipòsit del seu import.

Complerts tots aquests requisits, l'òrgan competent de l'administració actuant ha d'expedir llavors un document o *certificació administrativa* que acredita l'aprovació definitiva i l'eficàcia de la reparcel·lació, tot expressant el contingut fonamental del projecte. No és obligatori protocolitzar-ho per notari.<sup>7</sup>

Aquesta certificació, acompanyada del plànol parcel·lari final, permet inscriure en el Registre de la Propietat el resultat de la reparcel·lació, això és, les parcel·les adjudicades amb les seves circumstàncies respectives: persones titulars, drets, destinació i aprofitament urbanístic, càrrega d'urbanització, etc.

de la reparcel·lació com a requisit per a l'execució de les obres d'urbanització

L'eficàcia de la reparcel·lació, conforme als tràmits que s'han explicat, també facilita per una altra banda l'execució de les obres d'urbanització. Generalment les obres han de desenvolupar-se amb posterioritat a la reparcel·lació per raons pràctiques: l'ocupació de les finques i la preparació del sòl dels terrenys de cessió, la cancel·lació prèvia dels drets incompatibles, l'import que ha de sufragar cada propietari, etc., i per raó de la jurisprudència. Dit això tot i que abans de l'aprovació de la reparcel·lació, o simultàniament com s'ha explicat, ha d'estar aprovat el projecte d'urbanització (art. 125-5 RLUC), requisit aquest que per sí sol ja permet la contractació de les obres si convé, però l'execució normal de les mateixes ha d'esperar a la reparcel·lació amb objecte de disposar dels terrenys necessaris.

(art. 126 LUC) *Potestats de les juntes de compensació sobre les finques*

1. En la modalitat bàsica de compensació, la incorporació dels propietaris a la junta de compensació no pressuposa la transmissió a la junta dels immobles que siguin afectats a la gestió comuna, llevat que els estatuts de l'entitat ho estableixin altrament.
2. En la modalitat de compensació bàsica, les juntes de compensació actuen com a fiduciàries, amb ple poder dispositiu sobre les finques que pertanyen a les persones propietàries adherides a la junta si establert pels estatuts, sense cap més limitació que les que siguin establertes pels estatuts.

---

<sup>7</sup> El contingut de la certificació administrativa està regulat per la normativa hipotecària (art. 6 i 7 RD 1093/1997) així com pel Reglament de la llei d'urbanisme de Catalunya (art. 152 RLUC).

El diagrama següent resumeix el procés general de fase de la formalització i inscripció, a partir de l'aprovació del projecte. Assenyalat la seqüència de les diverses activitats

