

Tramitación y efectos de la reparcelación en la legislación urbanística valenciana *

Joaquín Llidó Silvestre
Secretario de Administración Local

Sumario: 1. INTRODUCCIÓN. 1.1. La reparcelación en la LRAU. 1.2. Clases de reparcelación según la LRAU. 1.3. Marco jurídico de la tramitación y efectos de la reparcelación en la legislación valenciana. 2. REPARCELACIÓN FORZOSA: TRAMITACIÓN. 2.1. Iniciación. 2.2. Instrucción. 2.3. Resolución y eficacia. 2.4. Ejecución. 3. REPARCELACIÓN FORZOSA: EFECTOS. 4. REPARCELACIÓN VOLUNTARIA: TRAMITACIÓN Y EFECTOS.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. La reparcelación en la LRAU

Nuestra legislación urbanística ha efectuado desde antiguo una clara distinción entre la planificación, momento en el que se produce la decisión pública de ordenar el territorio, y la ejecución del dibujo en que se representan las decisiones de planeamiento.

Sobre la base de ese esquema diferenciador de los dos momentos cumbre de las decisiones sobre el territorio, la legislación y, al amparo de la misma, la doctrina y la jurisprudencia, han coincidido en señalar:

1) Que es consustancial al primer momento, el de la planificación de los usos y aprovechamientos que corresponde al territorio, la desigualdad de trato entre los propietarios. La razón de ser de esa discriminación estriba en la coherencia y congruencia que se debe dar a las determinaciones de planeamiento para la ordenación racional del territorio, desde la óptica del interés general y al margen de consideraciones subjetivas acerca de la propiedad del mismo.

2) Que la desigualdad que se produce en ese primer momento de planificación de los usos del suelo, se corrige en la posterior fase de ejecución de aquella planificación, de modo que, llegado ese momento, es

* Este trabajo se corresponde con la materia impartida en el Curso sobre Reparcelaciones organizado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana en Valencia, en abril de 2000, y Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante, en mayo de 2000.

también inherente al proceso de transformación del territorio el principio de justa distribución de los beneficios y cargas que derivan del planeamiento y que éste ha distribuido indiscriminadamente sobre el territorio.

Justamente para servir a ese restablecimiento del principio de igualdad entre los propietarios de un ámbito de ejecución del planeamiento, se ideó la reparcelación que, en nuestra normativa histórica, tiene encomendada la misión de servir a la justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento [art. 72.1.a) del Reglamento de Gestión Urbanística, en adelante RGU].

La Ley valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), de la que también surge la desigualdad a la hora del planeamiento y por razones de interés público (art. 2), parece que parta, a la hora de la ejecución del planeamiento, de postulados distintos en los que fuese accesoria la justicia en la distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. A esa conclusión se llega si se toma en consideración lo que dice la Ley en su preámbulo en el que se considera el principio de justa distribución de beneficios y cargas como «bastante razonable», pero continúa diciendo: «preferiremos que la acción urbanística pública trate equitativamente a los propietarios afectados y se caracterice por distribuir justamente su cargas y beneficios» y añade: «... el problema aparece cuando este principio justo, de ser una característica del actuar público, pasa a convertirse en la legitimación misma de la actuación administrativa y en su objeto básico. El propósito central de la gestión urbanística debe ser mejorar la calidad de vida ciudadana en términos compatibles con el fomento del desarrollo económico comunitario. Si ello se consigue haciendo, además, justicia a los propietarios, tanto mejor».

Pero sólo en apariencia se puede considerar accesorio el principio de justo reparto de beneficios y cargas, pues el articulado de la LRAU establece una serie de técnicas para hacer efectivo tal principio. Así, por ejemplo, en el artículo 61, cuando, al regular el modo de delimitar las áreas de reparto en el planeamiento, dice que lo será a propósito de su «más justa y eficaz ejecución».

Con todo, sucede que la LRAU, aun cuando no repudia el principio de justo reparto de beneficios y cargas, al ocuparse de la reparcelación, en el mismo preámbulo, destaca su vertiente puramente instrumental «*tendente a asegurar la ejecución del programa*» y, en coherencia con ello, de los cometidos que a la misma asigna, guarda un silencio muy elocuente a propósito de que sea objeto de la misma el de propiciar la justa distribu-

ción de beneficios y cargas (art. 68), como, por contraposición, expresa clara y tajantemente el artículo 72.1.a) ya citado del RGU.

En la LRAU, la reparcelación cumple dos cometidos esenciales y novedosos, trasunto, a su vez, de las innovaciones que en la gestión urbanística introduce dicho texto legal:

1) Resolver forzosamente los conflictos entre el Urbanizador y los propietarios, con el fin de propiciar la más eficaz ejecución del planeamiento, de ahí que el artículo 68.2.D de la LRAU atribuya a la reparcelación el objeto de «permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables...»

2) Retribuir al Urbanizador. Siendo que la LRAU innova el ordenamiento jurídico preexistente, entre otros extremos, con la introducción de la figura del Agente Urbanizador, a quien cumple ejecutar y financiar la labor urbanizadora, el proyecto de reparcelación es el instrumento mediante el que los propietarios retribuyen al Agente Urbanizador por el desarrollo de tal tarea, señaladamente mediante la designación y adjudicación al mismo de los terrenos en que se materializa el pago en especie.

Por lo demás, es común al ordenamiento estatal supletorio y al valenciano que el proyecto de reparcelación cumpla las siguientes funciones (art. 68 de la LRAU y 72 del RGU):

1) Regularización de las fincas para acomodarlas a las determinaciones del planeamiento.

2) Redistribución de la propiedad para localizar el aprovechamiento establecido por el planeamiento en los terrenos aptos para ello.

3) Adjudicación a la Administración de los terrenos dotacionales y lucrativos que le correspondan.

1.2. Clases de reparcelación según la LRAU

Igual como sucede en el ordenamiento estatal supletorio (art. 115 del RGU), la LRAU (arts. 68 y 76.5) establece distinción entre la reparcelación *voluntaria* y *la forzosa*. La diferencia entre una y otra se ciñe, en los dos ordenamientos, a aspectos exclusivamente procesales, toda vez que tanto una como otra modalidad de reparcelación sirven para los cometidos que antes se han enumerado.

También resulta de la legislación autonómica la distinción que está presente en el ordenamiento estatal entre reparcelación *continua y discontinua*. Ahora bien, esta segunda modalidad en el Derecho estatal (art. 78.3 RGU) está restringida exclusivamente a los supuestos de reparcelación voluntaria, mientras que de la LRAU (art. 68.4) resulta que la reparcelación puede ser en cualquier caso discontinua, siempre que se produzca en el seno de una Unidad de Ejecución.

La LRAU no se refiere a la reparcelación simplemente *económica*, como hace la normativa estatal supletoria (art. 116 del RGU, por ejemplo), para diferenciarla de la reparcelación «tipo» que es la forzosa. El silencio de la LRAU no debe, empero, entenderse como que en el ordenamiento urbanístico valenciano no cabe esta modalidad de reparcelación. Sucede, no obstante, que más que una modalidad de reparcelación, la económica es aquella variable de la reparcelación forzosa de la que resultan únicamente efectos económicos, el reparto de beneficios y cargas del proceso de urbanización, y no los de redistribución de la propiedad, por lo que, también al amparo de la LRAU, cabe que de la reparcelación resulten esos solos efectos económicos lo que sucede con toda naturalidad y frecuencia en el caso de las reparcelaciones en suelos urbanos con preexistencias.

Las modalidades de reparcelación según la LRAU comienzan a apartarse del ordenamiento estatal en aquellos aspectos en que aquélla introduce determinadas singularidades, en particular, en cuanto se trata de un instrumento de retribución al Urbanizador. Como quiera que éste puede ser retribuido en terrenos, en metálico, o parcialmente en cada una de ambas modalidades (art. 29.9.B y 71.1 de la LRAU) y está en manos de cada propietario (bajo ciertas limitaciones y condiciones) poder decidir el modo en que retribuye al Urbanizador (art. 71.3 de la LRAU), *resultarán tantas modalidades de reparcelación como formas de retribución* estén presentes en el seno de la comunidad reparcelatoria, lo que se puede articular, no obstante esa diversidad de opciones, en un solo documento reparcelatorio.

1.3. Marco jurídico de la tramitación y efectos de la reparcelación en la legislación valenciana

La LRAU contiene unas reglas propias para la tramitación y aprobación de la reparcelación (art. 69.1) que prevalecen sobre las normas que, con el mismo fin, están presentes en el Derecho estatal. No obstante, también éste tiene normas procesales aplicables.

De este modo, la tramitación y efectos de la reparcelación en la Comunidad Valenciana, se rige:

1) En primer lugar, como normativa de preferente aplicación, por la legislación autonómica (LRAU) y por el Derecho estatal referido a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los instrumentos de reparcelación (RD 1093/1997, de 4 de julio) que procede de la competencia exclusiva del Estado sobre la materia (art. 149.1.8.^a «ordenación de los registros»).

2) En segundo lugar, con carácter supletorio, se aplica a la reparcelación en el ámbito territorial de esta Comunidad el Derecho estatal vigente sobre la materia, es decir, con rango de ley formal, los Textos Refundidos de la Ley del Suelo de 1976 y de 1992, y, con rango reglamentario, el Reglamento de Gestión Urbanística, en lo que no ha sido afectado por el RD 1093/1997 antes citado (Disposición Derogatoria única). Ahora bien, se ha de tener presente, en relación con el Texto Refundido de 1992, que algunos de sus preceptos, a los que luego se hará referencia, son de aplicación en la Comunidad Valenciana porque a ellos se remite la LRAU y, por otra parte, otros de sus preceptos, están vigentes por razón de lo establecido en la Disposición Derogatoria.1 de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Junto con las citadas normas existen otras de aplicación colateral al proceso de aprobación de la reparcelación (legislación fiscal, hipotecaria, de patrimonio de las Administraciones Públicas, etc.). En particular, se habrá de acudir a la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC) y a la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL) para resolver determinadas cuestiones que suscita el procedimiento de reparcelación.

La aplicación de todas estas normas en ocasiones plantean situaciones de colisión y conflicto a las que se hará oportuna referencia.

2. REPARCELACIÓN FORZOSA: TRAMITACIÓN

2.1. Iniciación

2.1.1.—La *legitimación para formular el proyecto de reparcelación e iniciar el procedimiento* para su aprobación, corresponde a:

a) Cualquier persona que se postule como Agente Urbanizador e incluya el proyecto en la documentación integrante de la alternativa técnica

que desencadena el procedimiento, lo que, salvo en el caso que seguidamente se comenta, siempre es potestativo. Será preceptivo que el proyecto de reparcelación forme parte de dicha alternativa técnica cuando se pretenda la adjudicación preferente del Programa conforme al artículo 50.2.A) de la LRAU, en el que se establece que, para tener derecho a la adjudicación preferente, es necesario que, integrando la alternativa técnica del Programa, se presente el proyecto de reparcelación suscrito por todos los propietarios afectados, en condiciones de ser aprobado junto con el Programa.

b) La Administración, que puede formular el proyecto de reparcelación en cualquier supuesto y momento, al amparo de la habilitación genérica que a su favor otorga el artículo 68.3 de la LRAU, según el cual «El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante». La intervención de la Administración estará especialmente indicada, además de en los casos de gestión directa, en aquellos en que se haya resuelto un Programa que se venía ejecutando por gestión indirecta, conforme al artículo 29.13.C) de la LRAU y la Administración resuelva «incoar... las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno...».

c) Finalmente, el ya citado artículo 68.3 de la LRAU, en concordancia con el 29.10, faculta al Urbanizador para formular el proyecto de reparcelación e iniciar su tramitación, lo que supone la previa programación de los terrenos y la designación, en el procedimiento correspondiente, de Agente Urbanizador de los mismos.

En estos casos de iniciativa del Urbanizador en la formulación y tramitación del proyecto de reparcelación, un sector de la doctrina (ROMERO SAURA y LORENTE TALLADA, *El Régimen Urbanístico de la Comunidad Valenciana*) ha puesto de manifiesto la necesidad de que aquél *acredite que han fracasado sus negociaciones con los propietarios*, de modo que no puede presentar un acuerdo con éstos y acude a la reparcelación forzosa de los terrenos, al igual como sucede con el intento de avenencia en los expedientes expropiatorios. Y en este orden de cosas, se llegan a proponer determinados medios de acreditación de esa falta de acuerdo previo entre el Urbanizador y el propietario (correo certificado con acuse de recibo, documento notarial).

La cuestión viene suscitada por el artículo 68.2.C) de la LRAU, en el que se dispone que la reparcelación forzosa tiene por objeto permutar forzosamente las fincas «en defecto de previo acuerdo».

Se entiende, no obstante, que del expresado precepto no resulta una obligación de acreditar el fracaso de las negociaciones del Urbanizador con los propietarios. Esta conclusión se funda:

a) Desde un punto de vista de la propia sistemática de la LRAU, en el hecho de que cuando ésta, en su artículo 69, se refiere a las actuaciones procesales para la aprobación del proyecto de reparcelación, no exige la acreditación de la falta de acuerdo previo entre el Urbanizador y los propietarios.

b) Atendiendo a la literalidad del precepto resulta que el defecto de acuerdo previo sólo sería requisito para que de la reparcelación resultase la permuta forzosa de las fincas aportadas por las nuevas resultantes de la ordenación (apartado D del art. 68.2 de la LRAU), sin que para los demás cometidos del instituto reparcelatorio haya exigido la Ley esa falta de acuerdo previo (apartados A, B y C del art. 68.2 de la LRAU). No parece lógico exigir la acreditación de la falta de acuerdo previo para que el proyecto pueda cumplir una de sus finalidades y hacerlo innecesario respecto de los demás objetos del mismo instrumento.

c) Y, finalmente, desde la óptica del singular cometido que cumple la reparcelación en la LRAU, en cuanto instrumento de retribución del Urbanizador, por cuanto esta retribución se rige por la libertad de pactos entre los propietarios y el Urbanizador (art. 66.1), en cuya base está la nota de la voluntariedad, de modo que estando en la libre disposición de las partes el iniciar y culminar las negociaciones para alcanzar los pactos, no se puede exigir que se acredite la falta de unos acuerdos que nadie está obligado a perseguir ni menos alcanzar. En cualquier caso, en la propia esencia de la reparcelación forzosa, por su distinción con la voluntaria, está la falta de acuerdo entre las partes, por lo que el solo hecho de acudir a aquella modalidad de reparcelación, renunciando a la procesalmente más liviana modalidad voluntaria, ya es muestra suficiente de la falta de acuerdo previo entre Urbanizador y propietarios.

De este modo se concluye que no es requisito procesal para que pueda tramitarse y aprobarse la reparcelación forzosa el de la acreditación de la falta de previo acuerdo del Urbanizador con los propietarios.

Y ¿qué papel se reserva al *propietario* de los terrenos? Para responder a esta cuestión hay que llamar la atención acerca de la diferencia que la LRAU marca, en relación con la legislación estatal, respecto de los propietarios de los terrenos. Según la legislación valenciana, a éstos, salvo el caso de que hayan obtenido la condición de Agente Urbanizador o se pos-

tulen como tal, no se les legitima para la formulación del proyecto de reparcelación, mientras que la normativa estatal residencia en ellos, con carácter exclusivo, el primer intento de formulación de un proyecto de reparcelación (arts. 106 y 107 del RGU) y sólo cuando éste resulta fallido, por el transcurso del plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, cabe que la Administración redacte de oficio el proyecto.

Así las cosas, en el régimen de la LRAU el propietario (salvo que se constituya en Urbanizador o se postule para ello) deja de ser actor del procedimiento, para ser espectador del mismo, en la condición de interesado, por aplicación del artículo 69.1.C) de la LRAU y 76.1.a) del RGU, en concordancia con el artículo 31.1.b) de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC).

Esto es lo que sucede en el plano formal, porque en la realidad el propietario puede entablar las conversaciones y negociaciones pertinentes con el Urbanizador y alcanzar con él los pactos que, a propósito de la reparcelación, tenga por oportunos, al amparo del ya citado artículo 68.2.C) de la LRAU.

2.1.2.—Cuestión distinta de la relativa a quién está legitimado para formular y promover proyectos de reparcelación es la referida a la *facultad de redacción* de tales proyectos.

En relación con este asunto, se ha de advertir, en primer lugar, la necesidad de que el Ayuntamiento compruebe que el titulado que suscribe el proyecto de reparcelación está facultado para su redacción. Sobre ello, hay alguna jurisprudencia del Tribunal Supremo (SS de 10-1-90, 5-4-91 y 18-6-92) de la que resulta que los Ayuntamientos tienen la potestad y el deber de examinar la competencia del técnico que firma los proyectos, sin que el visado del Colegio pueda sustituir el juicio que debe emitir el Ayuntamiento.

Y, en segundo lugar, es de señalar que el artículo 107.2 del RGU faculta, para la redacción de los proyectos de reparcelación, a técnicos titulados superiores o empresas especializadas.

Lo procedente y habitual es que los proyectos de reparcelación sean redactados por equipos pluridisciplinares, habida cuenta de las operaciones técnico-jurídicas que se formulan en tales proyectos. Cuando el citado artículo 107.2 del RGU se refiere a empresas especializadas como

eventuales autoras de tales proyectos, parece que se está aludiendo a esa colaboración multidisciplinar.

En cualquier caso, lo ineludible es que el proyecto esté suscrito por titulado superior porque ese es el grado académico que expresamente exige el artículo 107.2 del RGU, lo que excluye a los titulados de grado medio. En este orden de cosas, se ha de citar la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 27 de marzo de 1997, que niega competencia a un Ingeniero Técnico de Obras Públicas para redactar este tipo de proyectos en atención a que, como dice la sentencia, se trata de una materia reservada a titulados superiores.

Sin perjuicio de lo anterior, nada obsta a la participación de titulados de grado medio en equipos multidisciplinarios integrados también por titulados superiores que suscriban proyectos de reparcelación. Es más, algunos aspectos del proyecto deben estar encomendados a titulados especializados no necesariamente de grado superior, como es el caso de la medición topográfica de los terrenos que es de especial relevancia para la definición de los derechos de los propietarios y tiene trascendencia para el Registro de la Propiedad hasta el punto de que prevalece lo que resulte de tales mediciones sobre lo que figure en el Registro.

El proyecto deberá estar *visado* únicamente cuando lo exija la normativa colegial del titulado que la suscribe, pues tal exigencia es de orden estatutario.

2.1.3.—Los actores de la formulación e inicio de los trámites de aprobación del proyecto de reparcelación (cualquiera que se postule como Urbanizador e incluya el proyecto de reparcelación como documento integrante de su alternativa técnica, la Administración o el Urbanizador), adquieren la condición de *interesados en el procedimiento*, por aplicación del artículo 31.1.a) de la LRJPAC.

Pero, además de ellos, hay otros interesados en el procedimiento (art. 76 RGU):

- Los *propietarios* identificados como tales en el proyecto.
- Los *titulares de derechos reales* sobre los terrenos afectados.
- Los *arrendatarios* rústicos y urbanos.
- Cualesquiera *otros interesados* que comparezcan en el expediente y justifiquen su derecho o interés legítimo.

Para conocer a los propietarios, titulares de derechos reales y arrendatarios se estará a lo que resulte del Registro de la Propiedad, en su defecto, a quien aparezca como tal en registros fiscales o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente (art. 76.2 del RGU, en relación con el art. 3.2 de la Ley de Expropiación Forzosa, LEF, de aplicación supletoria en ausencia de regulación autonómica).

Ahora bien, hay que entender que de los preceptos que se acaban de citar no surge una vinculación ineludible a los datos que resulten del Registro de la Propiedad en cuanto el propio ordenamiento jurídico (en particular art. 9 del RD 1093/1997) admite la posibilidad de que el titular registral no sea el propietario de los terrenos. Por ello, a la nómina antes relacionada se añade un nuevo interesado en el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación: *el titular registral* distinto del propietario de los terrenos. De este modo, cuando aparezca en el expediente quien alegue la titularidad de los terrenos y ésta no sea coincidente con la que figura inscrita en el Registro, el expediente se habrá de entender también con el titular registral, según se verá más adelante (art. 9 RD 1093/1997). En este caso, no será necesario que el titular registral se persone en el expediente pues su llamada al procedimiento se efectúa en el trámite de audiencia que contempla el artículo 69.1.C) que más adelante se analizará.

También es interesado en este procedimiento el *titular catastral*, que puede no ser propietario, pues el singular régimen de tramitación de los proyectos de reparcelación exige que con ellos se entiendan las primeras diligencias.

Entre la relación de interesados en el procedimiento también cabe aludir a la eventual presencia del *Estado*, cuando en el ámbito reparcelable existan terrenos vacantes y sin dueño conocido, los cuales se atribuyen al Estado en la condición de bienes patrimoniales, por aplicación del artículo 21 de la Ley de Patrimonio del Estado (*vid.* STSJ de La Rioja, de 29-12-97) y la *Generalitat Valenciana* cuando en el ámbito reparcelable existan bienes cuyo propietario fallecido sin testar hubiese tenido la condición jurídica de valenciano y carezca de herederos, pues la titularidad de tales bienes se atribuye a la Generalitat por la Ley de Patrimonio de la misma.

Finalmente, también el *Ministerio Fiscal*, en determinados supuestos que se verán con ocasión del análisis de la instrucción del procedimiento, puede ser interesado en éste (arts. 9.2 y 11 RD 1093/1997).

2.1.4.—El procedimiento de aprobación de la reparcelación forzosa se regula en el artículo 69 de la LRAU.

En virtud de la remisión que tal precepto hace a las normas de procedimiento de aprobación de los Programas, resulta que se *inicia*:

— De oficio, cuando es la Administración la que formula el proyecto de reparcelación (art. 68.3 de la LRAU, en concordancia con el art. 68 LRJPAC).

— A instancia de un particular, ya sea Agente Urbanizador (al amparo del art. 68.3 de la LRAU) o aspire a serlo e incorpore a la alternativa técnica del Programa que formule el proyecto de reparcelación (singularmente en el supuesto del art. 50.2.A de la LRAU, ya comentado).

En el caso de que el procedimiento se inicie a instancia de un particular, en las dos posiciones subjetivas que se han visto, deberá serlo mediante la presentación del pertinente proyecto en el Ayuntamiento correspondiente y, además, si la tramitación quiere efectuarla el propio promotor del expediente, otra copia se depositará y protocolizará en una Notaría con competencia territorial en el Municipio afectado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 48.1.A) de la LRAU, al que remite el 69.1.A) de la misma.

Habrá que hacer aquí referencia a los distintos *momentos* en que se puede o debe formular el proyecto de reparcelación e iniciar su tramitación.

Son posibles dos situaciones:

a) Que el proyecto de reparcelación se presente junto con la alternativa técnica de Programa y, por tanto, antes de la aprobación de ésta, en particular en el caso ya comentado de gestión indirecta en que se solicita la adjudicación preferente de la condición de Agente Urbanizador, al amparo del artículo 50.2.A) de la LRAU, en cuyo supuesto la presentación del proyecto de reparcelación, suscrito por los propietarios, y su tramitación junto con la alternativa técnica de Programa, son requisitos imprescindibles para invocar válidamente el derecho a la adjudicación preferente. En tal caso, el proyecto de reparcelación se puede aprobar también junto con el programa. En los casos de gestión directa, también es admisible que la Administración actuante, junto con la alternativa técnica, redacte y someta a información pública el proyecto de reparcelación.

b) Que el proyecto de reparcelación se formule y tramite con posterioridad a la aprobación del Programa. Esta variante admite, a su vez, otras dos alternativas:

b.1) Que el proyecto de reparcelación se formule y tramite una vez aprobado el proyecto de urbanización. Es lo más aconsejable si se piensa que con la aprobación del proyecto de urbanización se producen dos circunstancias muy importantes de las cuales va a depender el contenido que haya de tener el proyecto de reparcelación, a saber:

— Se establecen las cargas del Programa, en particular las derivadas de los costes de urbanización (art. 71.2 de la LRAU).

— Se inicia el plazo de 10 días para que, en los supuestos de Programas con retribución al Urbanizador en terrenos, los propietarios puedan elegir el pago en metálico con amparo en el artículo 71.3 de la LRAU.

b.2) Con todo, siempre cabe la posibilidad de que el proyecto de reparcelación se anticipe al de urbanización, lo que tendrá lugar, sin correr el riesgo de tener que modificar el primero de tales proyectos, cuando los propietarios estén conformes con la proporción de parcelas que corresponda percibir al Urbanizador (art. 71.4 de la LRAU). Y aun en este caso, la localización de estas parcelas puede suscitar conflictos que impidan o desaconsejen la formulación del proyecto de reparcelación con anterioridad a la aprobación del de urbanización, a pesar de lo cual el último precepto citado autoriza a la aprobación del proyecto de reparcelación antes del de urbanización.

2.2. Instrucción

Se hace referencia aquí únicamente a los trámites exigidos por la LRAU para la válida aprobación del proyecto de reparcelación, de modo que se prescinde de hacer alusión a las actuaciones internas que, en el seno de la Administración actuante y conforme a sus propias normas y organización, también sean preceptivas (p. ej., informes técnicos y jurídicos, dictámenes de Comisiones Informativas, etc.).

El artículo 69.1 de la LRAU impone los trámites a que se sujetará la aprobación del proyecto de reparcelación forzosa. Estos trámites son los siguientes:

2.2.1.—Trámite de *información pública*, que se entiende con los titulares de derechos según el Catastro y que tiene una duración de 20 días hábiles y que, en virtud de la remisión que el artículo 69.1.A de la LRAU hace al artículo 46 de la misma, consiste en la siguiente secuencia ordenada de actuaciones:

— Primero, remisión de aviso del anuncio de información pública a quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por el proyecto. La Ley obliga simplemente a «remitir» el aviso, no a que conste su recepción y ordena que la remisión se efectúe «antes de la publicación del edicto».

— Por esa razón, sólo después de remitido el aviso se puede proceder a la necesaria publicación del correspondiente edicto, que debe tener el mismo contenido que el «aviso», en un diario de información general editado en la Comunidad Valenciana.

— Finalmente, con posterioridad a la publicación del edicto en el diario no oficial o simultáneamente a ella, se ha de publicar el mismo edicto en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, a partir de la cual computa el plazo de veinte días de duración del trámite de información pública (art. 46.4, segundo párrafo, de la LRAU).

¿Cómo y dónde se practica el trámite de información pública?:

— Cuando el procedimiento de aprobación del proyecto se ha iniciado de oficio, se efectúa en sede municipal y a través de la pertinente actividad de la organización burocrática del correspondiente Ayuntamiento.

— Cuando el procedimiento se ha iniciado a instancia de un particular (Urbanizador o aspirante a serlo) puede optar por acudir a la organización municipal para tramitar el proyecto o depositar y protocolizar el proyecto en una Notaría, en cuyo caso los citados trámites se efectúan por el propio particular y se acreditan en el acta notarial correspondiente en la que se hará constar el documento que se ha protocolizado y dejado expuesto al público, ya sea mediante la reproducción de dicho documento en el acta notarial o con la reseña de los datos que permitan su identificación, y se acreditará que se ha efectuado la remisión (no la recepción, que es una exigencia adicional injustificada) de avisos a los titulares de derechos según el Catastro y realizado las publicaciones que previene el artículo 46.3 de la LRAU.

En el caso de optar por la vía notarial de la información pública del proyecto, corresponde al Ayuntamiento comprobar, por el examen del acta notarial correspondiente, que se han cumplido las exigencias antes referidas.

Durante ese plazo de 20 días hábiles ¿qué actuaciones pueden llevar a cabo los interesados en el procedimiento?:

1) Pueden formular solamente alegaciones al proyecto sometido a información pública, toda vez que la remisión que el artículo 69.1.A) hace al 46, ambos de la LRAU, lo es a los extremos que en éste se refieren a las condiciones de publicidad, forma y plazo, de modo que durante tal plazo no se pueden presentar alternativas al proyecto de reparcelación ni se puede provocar la prórroga automática del plazo que el último precepto citado refiere exclusivamente a los Programas.

2) Dentro de este periodo de información pública, los propietarios también pueden formular requerimientos al Urbanizador para dirimir controversias respecto de la valoración de derechos y aquél debe contestarlos [art. 69.1.D) de la LRAU]. El proyecto efectúa una valoración de los derechos de los propietarios, tanto de las fincas aportadas [art. 70.A)] como de los bienes y derechos que se extinguen como consecuencia de la ejecución del proyecto de reparcelación (art. 70.F de la LRAU), de la que dependen las adjudicaciones que se efectúan a los propietarios y las indemnizaciones que les corresponden por destrucción de edificaciones, plantaciones e instalaciones. Pero esta valoración también afecta al Urbanizador que se retribuye mediante el proyecto de reparcelación. La Ley establece el trámite que ahora se comenta, dentro del de información pública del proyecto, para que las partes (propietarios y Urbanizador) diriman controversias en relación con la valoración de los derechos. Si lo que sucede es que los propietarios no están de acuerdo con las valoraciones propuestas por el Urbanizador y además piensan que la discrepancia no puede quedar solucionada, no será necesario efectuar este trámite, bastando que se ponga de manifiesto la disconformidad mediante la pertinente alegación. El trámite que ahora se comenta, parte de la base de que la controversia puede ser solventada y, para ello, tiene por objeto entablar una relación propietario-Urbanizador de la que puede resultar el acuerdo que se plasmará en el proyecto. Por ello debe quedar acreditado en el expediente tanto el requerimiento del propietario como la contestación del Urbanizador, todo ello en el plazo de información pública.

3) Los interesados, en este trámite de información pública, también pueden efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir sus cuotas de condominio previstas en el proyecto por indemnizaciones en metálico (art. 70.D LRAU). Este requerimiento se debe efectuar en escritura pública —requisito formal no exigido para el requerimiento de resolución de controversias con el Urbanizador sobre la valoración de derechos— y debe contener una propuesta alternativa de pagar y cobrar la indemnización en metálico, concediendo un plazo de diez días al requerido para que elija pagar o cobrar a un mismo precio unitario. Si el propietario no atien-

de un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y queda sin adjudicación en el proyecto.

El texto legal no aborda la regulación de supuestos distintos de éste que la práctica pone de manifiesto, como serían aquellos en que se atiende formalmente el requerimiento pero se rechaza la propuesta de precio sin formular otro o proponiendo su pago en especie en otra finca del mismo ámbito reparcelatorio, por ejemplo. En todos estos casos, queda en manos de la Administración verificar si se dan las circunstancias para adjudicar lotes independientes completos o, por contra, si procede mantener el condominio inicialmente propuesto en el proyecto.

4) Los propietarios y el Urbanizador pueden efectuarse requerimientos recíprocos, también en escritura pública, para determinar si les corresponde pagar o cobrar indemnización por los excesos o defectos de adjudicación (art. 70.E de la LRAU).

La literalidad de este precepto puede dejarlo sin contenido sustantivo, pues para determinar si a un propietario le corresponde cobrar o pagar indemnización sustitutoria del defecto o exceso de adjudicación, no hace falta efectuar ningún requerimiento, basta con examinar el proyecto expuesto al público. En este trámite parece que se debe poder también plantear alternativas a las propuestas por el Urbanizador en el proyecto, de modo que se pase alternativamente a tener exceso o defecto de adjudicación y, en consecuencia, establecer la indemnización sustitutoria a cargo o a favor del propietario. E incluso la doctrina (PAREJO ALFONSO y BLANC CLAVERO, *Derecho Urbanístico Valenciano*) entiende que el requerimiento que ahora se comenta lo pueden efectuar unos propietarios a otros del mismo modo en que la Ley prevé los requerimientos para cesar en condominios.

Estos requerimientos de los propietarios al Urbanizador (para dirimir controversias o para fijar la indemnización compensatoria por excesos o defectos de adjudicación) y de los propietarios entre sí (para cesar en condominios), plantean algunos problemas:

— El primer problema que surge es el de que el llamado al procedimiento, con ocasión de la información pública y sobre la base de las titularidades catastrales, no sea realmente el propietario de los terrenos que es al único al que la LRAU legitima para formular los requerimientos. En este caso, quien sea propietario y se persone en el expediente o resulte tal circunstancia de la certificación de dominio y cargas que, aunque se solicita simultáneamente a la exposición pública del proyecto, puede haberse

expedido concluido el periodo de información pública, debe tener derecho a resolver las controversias en momento procesal posterior a la información pública, antes de la aprobación del proyecto.

Para ello, se considera necesario otorgar audiencia por el plazo de veinte días, igual al de duración de la información pública, a todos los propietarios que como tales resulten acreditados en el proyecto de reparcelación o los que, al margen de éste, se personen en el expediente y acrediten su título de propiedad. El fundamento de este trámite, que debe practicarse paralelo al de información pública cuando los propietarios aparezcan como tales en el proyecto o al margen de aquél cuando se personen en el expediente con posterioridad, deriva de la propia LRJPAC según la cual (art. 58) «se notificarán a los interesados las resoluciones y actos administrativos que afecten a su derechos e intereses...».

— Y aún resulta otra cuestión de este precepto: la legitimación al propietario para la resolución de controversias no puede entenderse en términos tan estrictos que asimilen propiedad a pleno dominio, pues los titulares de derechos limitados sobre la propiedad (nuda propiedad o usufructo) deben poder ejercer de forma individual la facultad de plantear controversias ante el Urbanizador por la valoración de sus respectivos derechos a cuya defensa sólo ellos están legitimados.

Corresponde a los interesados acreditar en el expediente, aportando las correspondientes actas notariales, la práctica de los requerimientos que se han analizado más arriba y la respuesta recibida a los mismos, en el caso en que se deba esperar tal respuesta. La Administración, antes de aprobar el proyecto, debe analizar el contenido de los requerimientos, desde el punto de vista sustantivo y procesal, ordenando las modificaciones que, a tenor de aquéllos, procedan en el proyecto. La falta de previsión legal, que debería ser colmada en el futuro reglamento, para la presentación ante la Administración actuante de los requerimientos y sus contestaciones, dificulta en la práctica la aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y deja en manos de los propietarios el eventual bloqueo de aquélla. Para evitar estas situaciones puede ser operativo que la Administración, una vez concluido el plazo de información pública y antes de la aprobación del proyecto, requiera al Urbanizador y a los propietarios para que acrediten los requerimientos y contestaciones que se hayan cruzado, pues, entre tanto, el expediente estará incompleto. Para poner en práctica ello se puede acudir a los trámites de audiencia o prueba de la LRJPAC concediendo plazo a los interesados para acreditar la práctica de los requerimientos y sus contestaciones.

5) Finalmente, en el trámite de información pública el Urbanizador puede requerir a la Administración, también en escritura pública, para que fije el importe de la indemnización correspondiente cuando solicite compensar en metálico los excedentes de aprovechamiento (art. 70.E de la LRAU), en particular en aquellos casos en que, habiéndolo previsto en el Programa (es decir, a propuesta del Urbanizador formulada en la proposición jurídico-económica o en el convenio, artículo 32 de la LRAU, o de oficio por la Administración en el acuerdo de aprobación del Programa), el excedente de aprovechamiento se adjudique al Urbanizador para la construcción en los terrenos correspondientes de viviendas sujetas a algún régimen especial de promoción de vivienda social y el importe de la compensación económica no se dejó determinado en el acuerdo de aprobación del Programa o en aquellos supuestos en que, habiéndolo hecho, las circunstancias relativas a la superficie de los terrenos y, por ello, del aprovechamiento que se enajena, se hayan revelado incorrectas como consecuencia de la reparcelación y de la medición de la superficie afectada que con ocasión de la misma se lleva a cabo.

2.2.2.—La LRAU dispone un segundo trámite para la instrucción del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación: *la solicitud de certificado registral de dominio y cargas* (art. 69.1.B).

Se trata de un trámite que se practica simultáneamente al sometimiento del proyecto a información pública, por expresa disposición del último precepto citado.

La forma de cumplir este trámite consiste en solicitar del Registro de la Propiedad correspondiente la expedición de la certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas por el proyecto de reparcelación que, a tal fin, se han de relacionar en la solicitud con las descripciones precisas para que puedan ser identificadas con las que figuran en el Registro lo que, en la práctica, habida cuenta de que la base de datos del Registro no está efectuada por fincas catastrales sino por propietarios, obliga a, con ocasión de la redacción del proyecto, efectuar una investigación registral de las fincas que son objeto de aquél. Si se ha solicitado la certificación de fincas erróneas, la subsanación se puede efectuar mediante solicitud posterior y si se solicita de fincas no inscritas, la certificación no podrá ser expedida, lo que no impide la prosecución del expediente respecto de tal finca.

La solicitud de certificación de dominio y cargas la puede efectuar la Administración y también el particular que ha iniciado el procedimiento (art. 5 del RD 1093/1997), en nuestro caso el Urbanizador (en este senti-

do, R. ARNAIZ EGUREN, *Inscripción de los proyectos de equidistribución*).

La expedición por el Registro de la certificación de dominio y cargas trae consigo una consecuencia: el Registrador practicará nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento. Esta nota, que tiene una duración de tres años prorrogable por otros tres a instancia de la Administración o del Urbanizador (art. 310 TRLS 92 y art. 5.2 del RD 1093/1997), produce los siguientes efectos:

— Uno meramente informativo, de modo que en la inscripción de cualquier asiento referido a la finca en cuestión, posterior a la nota, se hace constar que la finca está afecta a un proceso reparcelatorio.

— Otro sustantivo, de modo que prevalecerán las adjudicaciones que efectúe el proyecto de reparcelación según los datos del Registro sobre la titularidad que sean posteriores a la nota (art. 310 TRLS 92 y art. 14 del RD 1093/1997).

Cuando la nota se haya puesto en relación con fincas erróneamente identificadas en la solicitud de certificación de dominio y cargas, se cancelará cuando se subsane, mediante nueva solicitud, aquel error.

2.2.3.—El tercero de los trámites a que se refiere el artículo 69.1. de la LRAU está previsto en el apartado C) del mismo y se refiere a la necesidad de otorgar *audiencia a los titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto expuesto al público*.

La LRAU, en el trámite de información pública del proyecto, obliga a citar expresamente mediante aviso a los titulares de derechos sobre las fincas según el Catastro. Pero la información facilitada por el Registro de la Propiedad a través de la certificación de dominio y cargas a que se acaba de hacer referencia, puede poner de manifiesto la existencia de otros titulares de derechos ignorados por el Catastro o de titulares distintos de los que figuren como tales en el Catastro. En estos casos, es necesario conceder audiencia a quienes se han revelado como titulares y que, por no figurar en el Catastro, no recibieron el aviso de información pública y por tanto pudiera ser que no tuvieran conocimiento de la tramitación del proyecto y de los términos en que el mismo se ha formulado. En esta situación se encontrarán generalmente los titulares de cargas y gravámenes que se hacen constar en el Registro pero no en el Catastro y los supuestos de titularidad compartida o limitada en que el Catastro ofrece información sólo parcial de los titulares.

E igualmente se deberá conceder audiencia a los titulares registrales identificados como tales en el propio Proyecto de Repercaleción, aunque el precepto no lo diga expresamente, pues sería absurdo que se concediese dicho trámite a los que aparecen como titulares en virtud de la certificación registral o de propia comparecencia y no a los que identifica el Proyecto, cuando además, en su condición de interesados, la notificación deviene obligada por lo dispuesto en el artículo 58.1 de la LRJPAC.

La audiencia a estos titulares registrales (de dominio y de otros derechos), a todos los que lo sean según el Registro, inicialmente ignorados, lo es por el plazo de diez días hábiles (art. 48.1 LRJPAC). Si además el titular registral es propietario, el plazo de audiencia deberá ser de veinte días, igual al de la información pública, para que no se restrinja la posibilidad de efectuar los requerimientos a que se refiere el artículo 70 de la LRAU.

Y ¿cuándo se debe practicar este trámite de audiencia?:

— Después de que aparezcan titulares registrales no tenidos en cuenta, ya sea por lo que resulte de la certificación de dominio y cargas expedida por el Registro o porque, con posterioridad a ella y al margen de la misma, quien sea titular registral lo acredite y se persone en el expediente, pues si lo hace tiene derecho a ser parte en el mismo (art. 76 del RGU).

— Antes de la aprobación definitiva del proyecto.

Cuando alguno de los titulares registrales esté en ignorado paradero, se deberá citar al Ministerio Fiscal para la defensa de sus intereses durante el procedimiento (art. 10.3 del RD 1093/1997).

En relación con el trámite de audiencia a los titulares inicialmente ignorados, se ha de poner de manifiesto la diferencia que existe entre éste y el aviso a que se refiere el artículo 46.3 de la LRAU y que se remite a los titulares catastrales en fase de información pública del proyecto.

Nótese, en primer lugar, que la LRAU exige el aviso para los titulares de derechos según el Catastro y, en cambio, para los titulares registrales, es decir los no coincidentes con los titulares catastrales y por tanto no avisados, exige que se les conceda audiencia.

El trámite de aviso, creado por la LRAU para diferenciarlo de la notificación (art. 46.3), permite tener por cumplido aquél sin observar los requisitos y actuaciones que el artículo 59 de la LRJPAC establece para la

práctica de las notificaciones. Ahora bien, la audiencia a los titulares registrales inicialmente ignorados no autoriza a huir de las reglas de la LRJPAC para la válida práctica de este trámite. En efecto, la audiencia a los interesados es típica y tradicional en el procedimiento administrativo (art. 84 LRJPAC) y la apertura del correspondiente trámite exige la adopción de la pertinente decisión por el órgano instructor del procedimiento y su notificación al interesado que se deberá efectuar, no mediante la técnica del aviso, sino con la observancia de todos los requisitos que la LRJPAC (art. 59) establece para la válida práctica de la notificación (intentos de entrega del documento, constancia formal de su recepción por el interesado, publicación sustitutiva si se dan las circunstancias que el propio precepto establece, etc...).

De este modo, en los trámites de aprobación del proyecto de reparcelación, tal como aparece diseñado en la LRAU los interesados son «avisados» o «notificados», según el momento procesal en el que se les haga saber la instrucción del procedimiento y la posición subjetiva del interesado. Este diferente modo de puesta en conocimiento de la tramitación no se corresponde con lo establecido en la normativa hipotecaria, pues el artículo 7.11 del RD 1093/1997, cuando determina el contenido del documento en que se formalice la reparcelación a los efectos de su inscripción en el Registro, exige que, junto a la relación de los propietarios y titulares de cargas y gravámenes afectados, se haga «expresa indicación de haber sido notificados en el expediente». Esta exigencia de la normativa hipotecaria de que todos los titulares de derechos y cargas sean notificados, debe ceder ante el régimen procesal de la LRAU por el mayor rango jerárquico de ésta, de modo que el aviso (y no notificación) a los titulares catastrales que son propietarios no debe ser obstáculo para la inscripción registral del proyecto, aun cuando el régimen de «avisos» de la LRAU no garantiza desde luego que el interesado haya tenido conocimiento de la existencia del procedimiento.

También hay en el procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación, otros supuestos en los que el aviso de la LRAU no es suficiente y debe ser sustituido por una notificación formal, en particular, aquellos supuestos específicos que resultan del RD 1093/1997.

En efecto, es necesaria la citación formal en el procedimiento, mediante notificación que permita dejar constancia en el expediente de su recepción, en los siguientes casos:

a) Cuando el proyecto proponga adjudicar una finca de resultado a quien no es titular registral de la finca aportada, porque la realidad jurídi-

ca sobre la titularidad de la finca no coincida con las inscripciones del Registro. En este caso se pueden dar dos circunstancias:

— Que la inscripción registral tenga más de treinta años de antigüedad, en cuyo caso se ha de citar al titular registral en el domicilio que conste en el Registro o, en su defecto, por edictos que se habrán de publicar, conforme a la LRJPAC, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento del último domicilio y en el Boletín Oficial de la provincia.

— Que la inscripción registral tenga menos de treinta años de antigüedad, en cuyo caso la notificación al titular registral debe ser personal, para que se pueda cumplir el requisito del artículo 9.3 del RD 1093/1997, de que «conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente».

b) Cuando en el procedimiento sea necesaria la intervención del Ministerio Fiscal, en los casos previstos por el RD 1093/1997 (arts. 9.2 y 10.2).

c) ¿Se ha de conceder audiencia a la Administración Tributaria, en razón de la afección fiscal de las fincas aportadas al pago de liquidaciones tributarias? La doctrina (R. ARNAIZ EGUREN, obra citada) se inclina por entender no exigible tal trámite, por cuanto su intervención en el expediente no produciría efecto alguno habida cuenta de la naturaleza de la afección fiscal.

Cuando el expediente se tramita en el Ayuntamiento correspondiente la audiencia, concedida con las formalidades de las notificaciones, se practicará por los correspondientes servicios municipales. Si la tramitación se efectúa en una Notaría, se deberán observar las mismas formalidades exigibles para la notificación, dejando constancia de todo ello en el acta correspondiente.

2.2.4.—El último trámite previo a la aprobación del proyecto de reparcelación es el de *audiencia a los afectados por modificaciones* que se introduzcan durante la tramitación del mismo (art. 69.1.C, segundo inciso, de la LRAU).

Se trata, con este trámite, que los interesados en el procedimiento conozcan, en momento anterior a su aprobación definitiva, las incidencias que en sus derechos (aportados o adjudicados) hayan tenido los distintos trámites a que se ha sometido el proyecto, con la finalidad de que, en el plazo de diez días, puedan alegar lo que estimen procedente.

La práctica de este trámite de audiencia con los afectados por las modificaciones se ha de efectuar, del mismo modo que con los titulares registrales inicialmente ignorados, no por la vía de los avisos sino de la notificación.

2.2.5.—Finalmente, antes de resolver sobre la aprobación del proyecto de reparcelación se debe *oír al Urbanizador*, para dar cumplimiento al artículo 66.2.A de la LRAU. Este trámite se puede practicar otorgando audiencia, en los términos de la LRJPAC, por un plazo de entre 10 y 15 días. Se puede prescindir del mismo cuando en el procedimiento no se han tenido en cuenta otros documentos que los aportados por el propio Urbanizador (art. 84.4 LRJPAC), así como en aquellos en los que el proyecto se tramita y aprueba con el Programa pues en este caso no hay Urbanizador seleccionado previamente a la aprobación del proyecto de reparcelación.

2.3. Resolución y eficacia

La LRAU (art. 69.1) atribuye al Ayuntamiento la *competencia* para la aprobación del proyecto de reparcelación, asignando, en concreto, al Pleno la *atribución* para prestar tal aprobación, en contradicción con la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL) que en la vigente redacción del artículo 21.1.j), dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, atribuye al Alcalde la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística entre los que, es obvio, se encuentra el proyecto de reparcelación. Esta atribución del Alcalde es susceptible de delegación, en particular, en favor de la Comisión de Gobierno.

La contradicción normativa apuntada se debe resolver en favor de la competencia del Alcalde y, por tanto, de la prevalencia de la LRBRL, habida cuenta de la posición constitucional que esta norma tiene en el ordenamiento jurídico, dado su carácter de ley básica reguladora de la autonomía local, del régimen de organización de las Entidades Locales y de las atribuciones de los distintos órganos que las integran, en cuyos aspectos debe prevalecer sobre las mismas normas procedentes de la Comunidad Autónoma, por razón de que la Constitución reserva al Estado la regulación básica de tales materias y según ha interpretado el Tribunal Constitucional «lo que la Constitución persigue es conferir a los órganos generales del Estado la competencia exclusiva para establecer las bases de la ordenación de una materia determinada es que tales bases tengan una regulación normativa uniforme y de vigencia en toda la nación, con lo cual se asegura, en aras de intereses generales superiores a los de cada Comunidad Autónoma, un denominador común normativo» (STC 1/1982, de 28 de enero). Sobre esta materia es crucial el trabajo del profe-

sor GÓMEZ-FERRER MORANT «Relaciones entre leyes: competencia, jerarquía y función constitucional», publicado en *REDA* 113, de 1987.

Ahora bien, alguna matización se ha de introducir a esta conclusión. Así, en los casos en los que a la reparcelación se aporten bienes de propiedad municipal y que, por virtud de aquélla, son objeto de permuta forzosa con otros bienes resultantes de la reparcelación, la aprobación del proyecto será atribución del Pleno o de la Alcaldía en función del valor de los bienes de propiedad municipal aportados a la reparcelación y de la circunstancia de estar prevista en el Presupuesto municipal la incorporación de los mismos al proyecto de reparcelación [arts. 21.1.p) y 22.2.o) de la LRBRL]. En el caso de competencia del Pleno, si el valor de los bienes municipales objeto de permuta forzosa mediante la reparcelación excede del 20 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto, para su válida adopción será necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de los miembros de la Corporación [art. 47.3.j) de la LRBRL], lo que exige de suyo el informe del Secretario del Ayuntamiento [art. 54.1.b) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, TRRL].

Tanto si resuelve la aprobación definitiva el Alcalde como si lo hace el Pleno, será necesario observar el régimen de abstenciones a que hace referencia el artículo 76 de la LRBRL, en relación con los artículos 28 y 29 de la LRJPAC, especialmente cuando los miembros de la Corporación integrantes del órgano resolutorio o sus parientes, en los grados que señala el artículo 28.2.B de la Ley última citada, son propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación. Cuando se trata de aprobar un proyecto de reparcelación, por ser un instrumento de carácter eminentemente técnico aderezado a la gestión y ejecución del planeamiento, la abstención de los incursores en las causas legales es preceptiva, pues no se puede afirmar que se está en presencia de un acto político, como sería el de aprobación misma del planeamiento, al que no se puedan aplicar aquellas causas (STS de 14-06-99, RA 5675).

En los casos de planeamiento metropolitano, cuando la reparcelación afecta a más de un término municipal, puede admitirse la aprobación del proyecto de reparcelación por un solo Ayuntamiento si a la misma no se oponen los otros afectados ni el órgano de gobierno, en el caso de que exista, de la entidad metropolitana (Sentencia del TS de 27-11-98, RA 9608).

¿En qué momento se puede producir la aprobación del proyecto de reparcelación? La respuesta a esta cuestión variará en función de las circunstancias concurrentes en cada caso, si bien con una premisa bien obvia: sólo

será posible la aprobación cuando los trámites a que se ha venido haciendo referencia se han cumplido en su totalidad. Esta consideración tan obvia es de oportuno recuerdo para aquellos casos en que el proyecto de reparcelación forma parte integrante de la alternativa técnica de programa (por ejemplo, en el caso en que se pretenda solicitar la adjudicación preferente de la condición de Urbanizador) y se tramita con ésta pero de la que se deberá separar para observar las especialidades procesales que el proyecto de reparcelación tiene respecto de los documentos de planeamiento que, en su caso, integren tal alternativa técnica. En particular, para que pueda legitimar el derecho a la adjudicación preferente, es necesario, como recuerda el artículo 50.1.A de la LRAU, que el proyecto de reparcelación esté «en condiciones de ser aprobado junto al Programa», lo que sólo sucede cuando se ha seguido la tramitación correspondiente con las especialidades propias que la diferencian de la tramitación de la restante documentación integrante de la alternativa técnica del Programa.

Además de esta regla obvia, la única que establece la LRAU, figura en el artículo 71.4 de la misma, según el cual la aprobación del proyecto de reparcelación sólo podrá ser previa a la del Proyecto de Urbanización cuando los propietarios estén conformes con la proporción de parcelas que le corresponda percibir al Urbanizador o cuando el Programa prevea la modalidad de retribución en metálico. En los demás casos será necesario que la aprobación del Proyecto de Urbanización preceda a la del de reparcelación.

Otra cosa es lo que convenga al Urbanizador (ya sea privado o público) en cuyas manos queda la formulación del proyecto y el impulso de su tramitación, pues si bien en el caso en que la retribución en terrenos esté convenida con los propietarios le convendrá que se apruebe cuanto antes el proyecto de reparcelación, incluso anticipándose al Proyecto de Urbanización, para obtener el suelo de retribución, no ocurrirá lo mismo cuando se le retribuya en metálico. En este caso convendrá al Urbanizador que primero se apruebe el Proyecto de Urbanización porque en él se fijan definitivamente los costes de urbanización que percibirá el Urbanizador y que repartirá en cuotas a cargo de los propietarios mediante el proyecto de reparcelación, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad afectará las parcelas de los propietarios al pago de esas cuotas calculadas ya conforme al presupuesto del Proyecto de Urbanización y no conforme a la estimación preliminar y aproximada que figure en la proposición económica del Programa.

El acto o acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación, además de otorgársela al documento completo (la falta de algún documento en el

proyecto que se aprueba, como por ejemplo la memoria, provoca la nulidad del acto de aprobación; así, STSJ Murcia, de 14-04-99, RA 1071) y debidamente tramitado, debe tener, entre su *contenido* el pronunciamiento sobre determinadas cuestiones que interesa dejar apuntadas:

— El acuerdo de aprobación debe efectuar las pertinentes declaraciones cuando se haya planteado discusión sobre la titularidad de las parcelas, de modo que calificará de *titularidad dudosa o litigiosa* aquellas sobre las que se haya planteado discrepancia en el orden de la titularidad de los derechos o se haya acreditado la existencia de litigio sobre las mismas mediante la certificación registral que acredite la anotación preventiva de demanda de propiedad (art. 10.3 del RD 1093/1997). En ningún caso corresponde a la Administración resolver tales discrepancias que son competencia exclusiva de los Tribunales ordinarios (art. 103.4 RGU), pero sí corresponde a la Administración la declaración de titularidad dudosa o litigiosa, efectuando un pronunciamiento sobre la extensión y alcance de la duda, reservando a las partes el derecho a acudir ante la jurisdicción competente y absteniéndose de discutir o negar las titularidades dudosas (STS de 6-7-99, RA 5886).

La calificación de titularidad dudosa o litigiosa se efectúa respecto de las fincas aportadas, según se desprende del artículo 10.3 del RD 1093/1997. Lo que sucede es que esta calificación, para que produzca efectos, se ha de trasladar a la finca de resultado que procede por subrogación de la aportada.

— En el supuesto de que aparezcan en el proyecto fincas cuyo *titular sea desconocido*, la Administración, al aprobarlo ha de efectuar la correspondiente adjudicación. Para ello se ha de armonizar lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio del Estado con lo establecido en el artículo 10.2 del RD 1093/1997. Según este último precepto, «cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho». Por su parte, el artículo 20 de la Ley del Patrimonio del Estado señala que los inmuebles vacantes y sin dueño conocido se atribuyen al Estado como patrimoniales (ver Sentencia TSJ La Rioja, de 29-12-97). No se puede ver contradicción entre las dos normas que se acaban de citar, la última atribuye al Estado la propiedad de los bienes sin dueño conocido, por lo que el acuerdo de aprobación del proyecto deberá efectuar la correspondiente declaración y el Registro inscribirá en consecuencia; pero si no lo hace, el Registro inscribirá la finca de resultado a favor del Ayuntamiento corres-

pondiente no como propietario de la misma, sino con carácter fiduciario, para su entrega a quien tenga mejor derecho, en este caso el Estado.

Del mismo modo se habrá de resolver la previsión contenida en la Ley de Patrimonio de la Comunidad Valenciana (Ley 3/1986, de 24 de octubre), respecto de las sucesiones intestadas y sin personas con derecho a heredar según Ley, cuyos bienes se integran en el patrimonio de la Generalitat cuando el causante ostente la condición jurídica de valenciano (art. 22.2).

— El acuerdo de aprobación debe resolver las cuestiones que planteen los titulares de derechos y cargas durante la tramitación del proyecto, pues el artículo 11.8 del RD 1093/1997 ordena que se respeten los *acuerdos unánimes de derechos pasivos y activos sobre las fincas de origen* que versen sobre la subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación del rango, siempre que tales pactos se formalicen mediante comparecencia en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria. Es necesario que la Administración resuelva sobre esta propuesta unánime de los titulares de derechos activos y pasivos, porque a ella corresponde resolver sobre la subsistencia (y traslado) o extinción de los derechos y cargas existentes sobre las fincas de origen (art. 7.6 del mismo RD).

— El acuerdo de aprobación también debe fijar si las fincas que se adjudican en retribución al Urbanizador quedan *afectas de modo que se impida a aquél disponer libremente de ellas y se garantice su retorno al antiguo propietario* en caso de que se declare resuelta la adjudicación del Programa (art. 66.5 de la LRAU).

— El acuerdo de aprobación debe hacer referencia a los *trámites efectuados en el expediente para la reanudación del tracto sucesivo*, en los términos exigidos por el artículo 9.4 del RD 1093/1997.

La aprobación del proyecto de reparcelación no lleva necesariamente aparejada la *eficacia* del mismo, pues de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68.4 de la LRAU «la eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados», lo que viene a ser una modulación al régimen general de la eficacia de los actos administrativos que tiene amparo en el artículo 57.2 de la LRJPAC y es coherente con el régimen de la LRAU de tramitación y aprobación simultánea de instrumentos de planeamiento y programación que, conforme a la prescripción citada, habrán de estar aprobados para que la reparcelación tenga eficacia. Se trata, por tanto, de una situación, típica del nuevo entramado procesal deri-

vado de la legislación valenciana, diferente de la contemplada en el artículo 80 del RGU en el que se exige, como requisito previo a la aprobación de la reparcelación, la existencia de un planeamiento que llevar a cabo que, por tanto, ha de ser ejecutivo. Conforme a la LRAU no es de necesaria observancia la secuencia temporal que resulta de la normativa estatal, según la cual la aprobación del planeamiento debe ser anterior a la de los instrumentos de gestión. Para los casos en que esa secuencia no se observe, la única cautela que adopta la LRAU es la de que la reparcelación carecerá de eficacia hasta que los terrenos estén programados, porque esta circunstancia es la que determina su incorporación al proceso de urbanización al que la reparcelación sirve. Por esa razón se ha de pensar que cuando la ejecutividad de la programación quede suspendida (por resolución administrativa o jurisdiccional) se verá afectada del mismo modo la eficacia de la reparcelación.

¿Puede quedar aprobado un proyecto de reparcelación por silencio administrativo?

La LRAU contempla el silencio como técnica de resolución presunta de determinados procedimientos, como los de aprobación de planes generales, especiales y catálogos (art. 39.3) o de programas (art. 47.8). Pero nada dice en relación con los proyectos de reparcelación ni es procedente la aplicación supletoria de aquellos preceptos para la resolución tácita de los procedimientos de aprobación de los proyectos de reparcelación. Así las cosas, nada parece indicar que se deba prescindir de las reglas generales del procedimiento administrativo y conforme a éstas entender el juego del silencio de la Administración.

A partir de esta premisa, resulta (art. 42.2 y 3 de la LRJPAC) que si la Administración no notifica su resolución expresa en un plazo máximo de tres meses, se puede entender resuelto el procedimiento, en los términos que después se dirán. Ese plazo de tres meses comienza a contar:

a) Si el procedimiento se ha iniciado de oficio, desde la fecha del acuerdo de iniciación que, en el caso del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, se debe entender el de sometimiento a información pública conforme al artículo 69.1.A de la LRAU.

b) Si el procedimiento de aprobación de la reparcelación se ha iniciado a solicitud de interesado (propietario o Urbanizador), desde la fecha de presentación de la solicitud en el registro del Ayuntamiento competente para resolver el procedimiento.

Transcurrido tal plazo de tres meses, computado, según el modo de iniciación, en las formas que se han dicho, los efectos del silencio de la Administración son distintos según haya sido el modo de inicio del procedimiento:

a) Si el procedimiento se ha iniciado de oficio, la falta de resolución produce un doble efecto: de caducidad, por una parte, cuando el proyecto de reparcelación tenga un contenido de gravamen o efectos desfavorables para los propietarios (como ocurre cuando incorpora la imposición de cuotas de urbanización y, en todo caso, la afección de las fincas resultantes al pago de las mismas) y, por otra parte, el efecto desestimatorio cuando del proyecto se derive la constitución de derechos o situaciones jurídicas individualizadas (cuando se produzcan otras operaciones jurídicas habituales en toda reparcelación).

b) Si el procedimiento se inició a solicitud de interesado, la regla general de la LRJPAC es la de que se debe entender estimada la solicitud. Ahora bien, existe una excepción a esta regla para los casos en que la estimación tuviera como consecuencia que se transfieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público. Excepción ésta que se puede levantar como verdadero obstáculo a los efectos positivos del silencio en los procedimientos de aprobación de los proyectos de reparcelación toda vez que, de suyo, la aprobación de éstos (aun cuando sea por efectos del silencio) lleva aparejada la entrega al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, en particular los viales y zonas verdes, y su afectación al dominio y uso público municipal (arts. 3 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, RBEL y 124.2 del RGU). Hasta aquí no habría ningún problema para reconocer efectos positivos al silencio. Pero justamente estos bienes (viales y zonas verdes) deben ser objeto de utilización para la realización de las obras de urbanización que, en los procedimientos de reparcelación iniciados a solicitud de interesado, correrán generalmente a cargo de un Urbanizador, y pudiera ocurrir que, de acuerdo con las previsiones del Programa, de la aprobación del proyecto de reparcelación (sin precisar el modo en que ésta se alcance) derivaran para aquél facultades de utilización del dominio público, por lo que no parece que éste pueda ocupar tales bienes sin la resolución expresa del Ayuntamiento en tal sentido.

Por lo anterior, parece fundado concluir que será difícil sostener la aprobación de los proyectos de reparcelación por silencio.

Si se defendiera la tesis contraria, la ejecución de la reparcelación aprobada por silencio no estaría exenta de dificultades, tanto en orden a

la notificación que exige el artículo 69.1 de la LRAU como en cuanto a la publicación que deriva del artículo 111 del RGU, a cuyos trámites se hará referencia más adelante. Y más dificultades puede haber para la formalización de la reparcelación a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, toda vez que, si la formalización se efectúa mediante certificación de la Administración actuante, no será fácil obtenerla de la que no ha resuelto expresamente el procedimiento y lo mismo sucederá si la formalización se efectúa por protocolización del proyecto aprobado mediante el acta a que se refiere el artículo 211 del Reglamento Notarial, máxime cuando la escritura se otorgue a requerimiento de la Administración que no ha resuelto. Finalmente, ya en el orden registral, en caso de resoluciones tácitas, habrá dificultades para completar algunos de los datos exigidos por el RD 1093/1997, para que el título inscribible esté completo (fecha de aprobación, notificaciones, publicación, expresión de los trámites llevados a cabo para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, resolución que adopte la Administración en los casos de requerimientos de los propietarios entre sí o entre éstos y el Urbanizador, etc.).

2.4. Ejecución

2.4.1.—El artículo 69.1, último párrafo, de la LRAU, exige la *notificación a los interesados* del acuerdo (o acto) aprobatorio del proyecto de reparcelación. Hay que reparar en dos aspectos de este precepto:

— El primero se refiere a la exigencia de que el acuerdo se ponga en conocimiento de los interesados por el cauce formal, establecido en la LRJPAC, de las notificaciones, de modo que, para dar a conocer el acto o acuerdo aprobatorio, no es válido acudir al régimen de «avisos» previsto únicamente para la información pública del proyecto.

— El segundo de los aspectos a que se ha hecho alusión es el que se refiere a los receptores del acto o acuerdo de aprobación, que el precepto que se examina refiere a los «interesados». Por tales no se puede entender, desde luego, sólo a los titulares de derechos según el Catastro, sino a ellos y a todos los que aparezcan en el procedimiento como interesados y que se han enumerado más arriba en el apartado 2.1.3.

2.4.2.—Conforme al artículo 59.3 de la LRAU, el proyecto de reparcelación aprobado se ha de *remitir a la Conselleria competente en Urbanismo*.

2.4.3.—Y sólo cuando obre copia diligenciada del proyecto en dicha Conselleria, se ha de efectuar la *publicación del acuerdo de aprobación* que, ante el silencio que respecto de los proyectos de reparcelación guarda el artículo 59 de la LRAU, se debe entender preceptiva por aplicación de la norma supletoria del artículo 111.1, en relación con el 108.1, ambos del RGU, de los que resulta que el acuerdo de aprobación se publica en el Boletín Oficial de la provincia, tablón de anuncios del Ayuntamiento y en un diario de la provincia de difusión corriente en la localidad.

2.4.4.—Practicadas las anteriores actuaciones, hay que esperar a que el acto o acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación sea *firme en vía administrativa*, pues sólo cuando esta firmeza se haya alcanzado se podrá formalizar el documento que se haya de remitir al Registro de la Propiedad (art. 113.1 del RGU) y proceder a la inscripción misma del documento (art. 69.1, último párrafo, de la LRAU y 169 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, TRLS92, que ha sido declarado vigente por la LRSV).

Ahora que la LRJPAC ha devuelto al ordenamiento jurídico, aunque con carácter potestativo, el recurso de reposición (art. 116.1, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero) se entiende que será necesario esperar a que haya transcurrido el plazo de un mes, que es el dispuesto para la interposición de tal recurso, desde la última notificación del acto o acuerdo de aprobación y sólo una vez transcurrido tal plazo sin interposición de recurso de reposición, el acto habrá devenido firme en vía administrativa. Si se interponen recursos de reposición, la firmeza sólo se alcanza cuando éstos queden resueltos por el propio órgano que dictó el acto o acuerdo de aprobación o cuando haya transcurrido el plazo de un mes que para resolverlos establece el artículo 117.2 de la LRJPAC sin que se haya resuelto expresamente con lo que el recurso se debe entender desestimado (art. 43.2 LRJPAC).

Se entiende que ésta es la interpretación adecuada de un ordenamiento jurídico que, también en este punto, es contradictorio, por cuanto el artículo 2.2.b) del RD 1093/1997, cuando se refiere a la inscripción de actos administrativos, exige que se exprese que el que se pretende inscribir ha puesto fin a la vía administrativa y en aplicación del artículo 109 de la LRJPAC, el acto o acuerdo municipal de aprobación del proyecto siempre pone fin a la vía administrativa por proceder de un órgano (ya sea el Pleno o el Alcalde) sin superior jerárquico, de modo que, conforme a la norma que ahora se comenta, no haría falta esperar al transcurso del plazo para la interposición de recursos de reposición o eventualmente a la resolución de éstos, para poder acceder al Registro de la Propiedad.

Se habrá de convenir, no obstante, que esta posibilidad que resulta del RD 1093/1997 ha de ceder ante la que deriva de la LRAU en su conexión con el actual texto de la LRJPAC, por ser normas éstas de superior rango a aquélla dictada, además, cuando la redacción entonces vigente de la LRJPAC no contemplaba la existencia del recurso de reposición ahora reinstaurado con carácter potestativo. Además, razones prácticas aconsejan esperar a la firmeza en vía administrativa del acto o acuerdo de aprobación para evitar que una inscripción registral anticipada a la resolución del recurso pueda devenir contraria a lo que resulte de la eventual estimación de aquél.

Y aún se ha de efectuar otra precisión: no se puede confundir la firmeza en vía administrativa de la reparcelación con la eficacia de la misma. La primera se produce cuando el acto o acuerdo de aprobación ha devenido firme y, en cambio, la eficacia, como antes se ha visto, depende de la programación de los terrenos. Conforme a esta distinción, será posible formalizar la reparcelación e inscribirla en el Registro de la Propiedad desde que el acto o acuerdo de su aprobación se haya convertido en firme en vía administrativa, y, a la vez, será posible también que la reparcelación carezca de eficacia, es decir, no pueda ejecutarse por faltar la programación previa. Una cosa no está reñida con la otra desde un punto de vista estrictamente jurídico. En la práctica, cuando la programación no se apruebe previa o simultáneamente a la reparcelación, lo aconsejable será esperar a la aprobación de la programación para efectuar la formalización e inscripción en el Registro del proyecto de reparcelación, para que ésta sea acorde con las determinaciones de aquélla y evitar, con ello, ulteriores rectificaciones.

2.4.5.—*Formalización*: para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el proyecto de reparcelación se formalizará en documento público que exprese su contenido (art. 69.1, último párrafo, de la LRAU). El documento público a que se refiere este precepto, a los efectos de su acceso al Registro de la Propiedad, puede presentarse en las siguientes formas (art. 6 del RD 1093/1997 y 113 del RGU, en concordancia con el art. 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil):

— Certificación acreditativa de la aprobación del proyecto que contenga el texto completo del mismo o parte de él que permita dar cumplimiento a las exigencias del artículo 7 del RD 1093/1997. La certificación la debe expedir el Secretario de la correspondiente Entidad actuante [art. 2.2.a) del mismo RD].

— Protocolización notarial del proyecto de reparcelación mediante acta que recoja el texto íntegro del proyecto y del acto o acuerdo de su

aprobación y de las demás circunstancias exigidas por la normativa sobre inscripción registral del documento.

— Formalización de escritura pública en la que se recojan todas las circunstancias exigidas en el artículo 7 del último RD citado.

Tanto la protocolización notarial como la escritura pública se puede autorizar a requerimiento del Ayuntamiento o del Urbanizador privado que haya promovido el proyecto, en el primer caso, por tratarse de la Administración de la que proceden los actos de aprobación del procedimiento y a la que corresponde la competencia de su ejecución y, en el segundo, por cuanto el Urbanizador es un Agente Público que tiene encomendada la gestión indirecta de la función pública urbanizadora y, por ello, legitimado para llevar a cabo todas las actuaciones instrumentales encaminadas a la culminación de aquella función.

Cualquiera de las tres formas documentales habrá de recoger, además, la acreditación de la notificación, publicación y firmeza del acto aprobatorio, a los efectos de dar cumplimiento a las exigencias del RD 1093/1997.

2.4.6.—Tras la formalización del proyecto de reparcelación, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, se debe proceder a presentar copia del mismo en la Oficina Liquidadora del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por exigencia de la normativa fiscal, con la correspondiente *liquidación del Impuesto* que resultará exenta en la medida en que las adjudicaciones efectuadas se correspondan en estricta proporción con los derechos de cada propietario. Los excesos de adjudicación están sujetos a tributación (art. 130 del RGU).

Sobre esta cuestión se hará alguna consideración más adelante al hacer referencia a los efectos de la reparcelación.

2.4.7.—Con la presentación en el Registro de la Propiedad del documento de formalización del proyecto de reparcelación, terminan las actuaciones administrativas propiamente dichas y se inician las operaciones para *la inscripción en el Registro de la Propiedad* del proyecto de reparcelación, que se efectúa conforme a las reglas establecidas en el RD 1093/1997.

Ahora bien, cabe la posibilidad de que, una vez en el Registro el documento para su inscripción, sean necesarias ulteriores actuaciones admi-

nistrativas para que la inscripción registral se culmine. En particular (art. 113.3 del RGU) cuando sean necesarias *operaciones jurídicas complementarias* para la inscripción de la reparcelación en el Registro, se aprobarán por el órgano administrativo correspondiente y se formalizarán de la misma manera que el proyecto de reparcelación.

3. REPARCELACIÓN FORZOSA: EFECTOS

3.1.—El artículo 69.2 de la LRAU dispone que «la aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos previstos en los artículos 167 a 170 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio». Estos preceptos de la legislación estatal a los que se remite la LRAU han sufrido una serie de avatares que los han afectado en distinto grado. Así:

a) El artículo 167 del TRLS 92 fue declarado inconstitucional y nulo por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, porque entendió que el Estado, al que se reconoce título habilitante para regular los efectos civiles del proyecto de reparcelación, no puede anudar tales efectos a «un determinado momento procedimental concreto y a una técnica urbanística concreta de la ejecución del planeamiento... ni tampoco establecer la afectación de determinados terrenos a concretas finalidades (patrimonio del suelo y usos previstos en el planeamiento) que se encuadran en la materia típicamente urbanística...». De este modo, el vicio hallado por el Tribunal Constitucional de falta de competencia del Estado, podría quedar salvado, en nuestro caso, con la remisión recepticia que el texto de la LRAU efectúa a la norma estatal. Sin perjuicio de ello, se ha de notar que el artículo 100 del TRLS 76, recuperado para el ordenamiento vigente por efectos de la misma Sentencia, tiene un contenido prácticamente idéntico al del anulado artículo 167 del TRLS 92.

b) Los artículos 168, 169 y 170.1 del TRLS 92 mantienen su vigencia por expresa declaración de la Disposición Derogatoria Única.1 de la LRSV, por lo que ningún problema plantea la remisión que a los mismos hizo la LRAU y, por tanto, su aplicación.

c) Y finalmente, el artículo 170.2 del TRLS 92 fue declarado inconstitucional por la citada Sentencia del Tribunal Constitucional referida a dicho Texto en la que se anularon todos los preceptos a los que, como el que se comenta, el Texto Refundido atribuyó carácter supletorio, a pesar de que alguna publicación (*Régimen Urbanístico del Suelo*, BOE, quinta edición, 1999) lo transcriba como vigente. Pero la eliminación de sus pre-

visiones («se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa») no plantea ningún problema para la producción de los efectos de la reparcelación.

Sin perjuicio de los anteriores, la aprobación de la reparcelación también producirá los efectos previstos en la legislación estatal supletoria que no sean contradictorios con los consignados en los preceptos a los que se remite la LRAU y sean acordes con la finalidad que aquel instrumento cumple según la legislación urbanística autonómica.

Y, finalmente, la LRAU también atribuye efectos a la reparcelación, como el previsto en el artículo 72.1.C) consistente en la afección a las fincas resultantes al pago de las cuotas de urbanización, lo que no viene sino a ser reiteración de lo que resulta con la remisión a la normativa estatal.

3.2.—A fin de proceder a su análisis, se ordenan los efectos de la reparcelación en dos grupos: los jurídico-reales y los económicos.

3.2.1.—*Efectos jurídico-reales:*

3.2.1.1.—La iniciación del procedimiento de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la *suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación* en el ámbito reparcelable, hasta que sea firme en vía administrativa el acto o acuerdo de aprobación de la reparcelación.

Es ésta una previsión del artículo 104.1 del RGU razonablemente acorde con la finalidad que la LRAU (art. 68.2.A y D) asigna al proyecto de reparcelación en orden a regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas y permutar las fincas aportadas por parcelas edificables, que se puede ver frustrada si median operaciones de parcelación y, en mayor grado, si se producen edificaciones en el ámbito de la actuación, por lo que el RGU opta por entender suspendido el otorgamiento de tales licencias cuando de ellas resulte alteración de la configuración física de las fincas o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso (art. 104.4).

Ahora bien, el precepto se ha de aplicar en sus estrictos términos y, toda vez que se trata de una norma restrictiva, entender que la suspensión afecta estrictamente a los actos que se refieren en el citado artículo 104.1 y 2 del expresado precepto, es decir:

— Los de edificación ya sean obras de nueva planta o de reforma de las edificaciones existentes.

— Los movimientos de tierras.

— Las parcelaciones.

— Otras que afecten a la configuración física de las fincas o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Si se compara esta relación de actos de edificación y uso del suelo cuya autorización queda automáticamente suspendida por razón del inicio del procedimiento de reparcelación con la nómina de actos sujetos a licencia que se enumera en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, se advertirá que ésta es mucho más extensa, de modo que puede haber determinados actos de uso del suelo que, siempre que se compruebe que no afectan a la configuración física de las fincas ni pueden perturbar el resultado de la reparcelación en curso, sean autorizables.

3.2.1.2.—El principal de los efectos jurídico-reales que produce la aprobación de la reparcelación respecto de los derechos de los propietarios y titulares de cargas y gravámenes sobre los mismos es el de la *subrogación*, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas [arts. 167.b) del TRLS 92, 100.1.b) del TRLS 76 y 122.1 del RGU].

La subrogación real es el título de atribución de las fincas de resultado a favor de los titulares que aportaron las fincas incluidas en el ámbito de la reparcelación.

En virtud de esta subrogación, las titularidades existentes sobre las antiguas fincas quedan referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas resultantes adjudicadas (art. 122.2 del RGU), para lo cual se exige al título por el cual se vaya a inscribir el proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad que determine la correspondencia entre las superficies aportadas y las fincas de resultado adjudicadas (art. 7.4 del RD 1093/1997) e incluso, en los casos en que un propietario aporte varias fincas y reciba una sola en sustitución de aquélla, será necesario determinar el porcentaje o cuota en que cada una de las aportadas contribuye a formar la única de resultado, a los efectos de, si existen cargas en una o varias de las aportadas, proceder a su traslado a la de resultado en la proporción pertinente (art. 11.5 y 6 del RD 1093/1997).

3.2.1.3.—*Respecto de la Administración, la aprobación del proyecto de reparcelación produce el efecto de transmitirle, en pleno dominio y libres de cargas:*

a) Los terrenos de cesión obligatoria por venir destinados por el planeamiento a dotaciones públicas (viario, zonas verdes, equipamientos, etc.) que la Administración recibe libres de cargas y afectos al uso que les es propio.

De suyo, este efecto de la reparcelación comporta la alteración del patrimonio municipal por incorporación al mismo, en virtud de atribución legal [art. 10.a) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, RBEL], de:

— Los terrenos que el planeamiento destine a usos que los permita calificar como bienes de dominio público (zonas verdes y viario) quedando afectos al mismo, sin más trámites, incorporándose al patrimonio municipal como bienes de dominio público, como consecuencia de la firmeza en vía administrativa del acto de aprobación del proyecto de reparcelación (arts. 124.2 RGU y 3 RBEL).

— Los terrenos que el planeamiento destine a otros usos que no llevan aparejada la consideración de bienes de dominio público, como puede ser el caso de determinadas dotaciones públicas calificadas como equipamientos, quedan incorporados al patrimonio municipal en su condición de bienes patrimoniales.

b) Los terrenos que se transmiten al Ayuntamiento en los que se localiza el excedente de aprovechamiento que no pueden patrimonializar los propietarios, se incorporan al Patrimonio Municipal del Suelo. También se incorporan a este Patrimonio los ingresos sustitutos de dicho excedente cuando en el proyecto de reparcelación se materializa la compensación del excedente de aprovechamiento por su valor equivalente en metálico (arts. 60.5 y 70.C y E de la LRAU).

A la vista de la incidencia de estas transmisiones en el patrimonio municipal, parece razonable que el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación resuelva lo propio sobre la incorporación de los bienes recibidos a los respectivos Patrimonios, sin perjuicio de la rectificación anual del Inventario de Bienes que ordena el artículo 33.1 del RBEL.

También es posible que la alteración del patrimonio municipal y, por tanto, del Inventario de Bienes, venga determinada por el hecho de que se aporten al proyecto bienes de propiedad municipal, en cuyo caso se ha de tener presente que:

— Si se aportan bienes de dominio y uso público, se entienden sustituidos por los que resulten de la ejecución del Plan si la superficie de los

aportados es igual o inferior a la de los que resultan del Plan con tal calificación. Si se aportan superficies mayores que las que resultan del Plan, la Administración recibirá el exceso, en la proporción que le corresponda, en terrenos edificables (art. 47.3 del RGU).

— Si se aportan bienes que no sean de dominio y uso público, la Administración es considerada como un propietario más y tiene derecho a recibir la adjudicación correspondiente.

3.2.1.4.—El proyecto de reparcelación debidamente tramitado y aprobado produce una serie de *efectos hipotecarios* sobre las fincas aportadas (art. 8 del RD 1093/1997), al margen de los propios de la subrogación que ya se ha analizado, con trascendencia registral, como los siguientes:

— Se inmatriculan las fincas que carecieren de inscripción. Tiene particular interés esta consecuencia de la reparcelación para los bienes de propiedad municipal que se encuentran en el ámbito de la actuación y que, generalmente por tratarse de bienes de dominio y uso público (en particular los caminos), no figuran habitualmente inscritos en el Registro.

— Se pueden rectificar las descripciones de las fincas aportadas, su cabida y linderos, así como la existencia en ellas de construcciones aunque no hayan estado previamente inscritas (art. 7.7 del RD 1093/1997).

— Se pueden llevar a cabo operaciones de modificación de las entidades hipotecarias aportadas al proyecto, en particular, las de agrupación (de todas o algunas de las fincas aportadas) y/o segregación que sean necesarias para llevar a cabo la reparcelación.

— Se pueden introducir modificaciones en relación con la titularidad de las fincas aportadas (art. 7.13 del RD 1093/1997).

Las anteriores modificaciones que, en relación con los datos del Registro de la Propiedad se pueden introducir por virtud de la aprobación del proyecto de reparcelación, tienen su razón de ser en la preferencia que el ordenamiento jurídico otorga a la realidad física de las fincas frente a la realidad jurídica, en particular frente a la realidad registral, de las mismas (art. 103.3 del RGU) en el caso de discordancia entre una y otra.

3.2.1.5.—Respecto de las *cargas* existentes en las fincas aportadas, el proyecto de reparcelación produce un doble y alternativo efecto:

— La extinción de las cargas, cuando su mantenimiento sea incompatible con la ordenación urbanística. En este caso, la extinción de la carga lleva aparejado el derecho a indemnización del titular de la misma que corre a cargo del propietario de la finca según previsión específica de la LRAU (arts. 67.2 y 70.F) que en este punto se aparta del artículo 168.4 del TRLS 92, en el que se establece que las indemnizaciones por extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento se consideraran gastos de urbanización a cargo de todos los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

El artículo 168.3 del TRLS 92 contempla una situación de incompatibilidad relativa de la carga con el planeamiento, pues se refiere al supuesto en que aquélla sea compatible con éste pero no con la situación y características de la finca que la haya de soportar. Para este caso, el precepto prevé la posibilidad de que las personas a quienes favorezca la carga pueden obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. Si no hay acuerdo será el juez competente del orden civil quien resuelva sobre la compatibilidad o incompatibilidad y, en este caso, podrá fijar la valoración de la carga y la constitución de la garantía hipotecaria.

La cancelación de la carga no se inscribirá en el Registro de la Propiedad hasta que no consta que se ha pagado la indemnización o consignado su importe (art. 11.1 del RD 1093/1997), lo que se puede efectuar en la Caja de la Corporación o en la Caja General de Depósitos del Ministerio de Hacienda.

Por el contrario, cabe que del proyecto resulte otro efecto:

— La conservación de las cargas y su consecuente traslado a la finca de resultado que se adjudique al titular de la finca aportada gravada. En este caso es cuando se ha de tener presente si un propietario de varias fincas aportadas obtiene una finca de resultado que se forma con los derechos de aquéllas, porque en tal caso se ha de expresar en el proyecto el porcentaje o cuota en que cada una de las fincas aportadas contribuye a formar la de resultado, de modo que el Registro traslada las cargas de las fincas aportadas sobre la cuota porcentual que corresponda a aquéllas en la finca de resultado (art. 11.6 del RD 1093/1997).

3.2.1.6.—El proyecto de reparcelación también puede llevar aparejado el efecto de *constituir comunidades forzosas de propietarios*.

En efecto, todo proyecto de reparcelación tiene por objeto la formación de parcelas de acuerdo con el planeamiento vigente, de modo que no pueden adjudicarse fincas con superficie inferior a la parcela mínima edificable o que tengan características urbanísticas inadecuadas para su edificación (art. 70.D de la LRAU).

Por otra parte, el derecho a obtener parcelas resultantes de la reparcelación es proporcional a la superficie aportada, de modo que, cuando ésta sea de dimensiones tales que no otorgue derecho a su propietario para obtener una parcela independiente y en tal circunstancia se encuentren varios de los propietarios incluidos en el ámbito de la reparcelación, será necesario constituir condominios forzosos.

El único límite a la constitución forzosa de comunidades de propietarios es el fijado en el artículo 70.D que se acaba de citar: No se pueden adjudicar fincas en proindiviso en las que el derecho de cada propietario no alcance la mitad de la parcela mínima, a no ser que medie el consentimiento de los afectados o el condominio, en otras condiciones, ya estuviera constituido en la finca inicial.

Y, en sentido contrario, la reparcelación también puede producir el efecto de *extinguir comunidades preexistentes* en las fincas aportadas mediante la adjudicación de fincas de resultado de forma individualizada a cada uno de los conductores de la aportada.

3.2.1.7.—El artículo 125 del RGU establece que la aprobación de la reparcelación produce, respecto de los derechos, cargas, plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que deban extinguirse o destruirse, *los mismos efectos que el acta de ocupación de la expropiación*.

Conforme a esta previsión, la Administración en el caso de gestión directa de la actuación urbanística o el Agente Urbanizador en el caso de gestión indirecta, pueden proceder a ocupar los bienes objeto de la reparcelación, previo otorgamiento de un plazo para el desalojo, en su caso, siendo de carácter administrativo los desahucios y lanzamientos que exijan la ocupación de las fincas (arts. 53 y 54 del Reglamento de Expropiación Forzosa, REF).

Ello no obstante, deben observarse dos prevenciones:

a) En todo caso, el pago de las indemnizaciones netas a que tengan derecho los propietarios como consecuencia de la destrucción de edificaciones, construcciones, plantaciones e instalaciones, es previo a la ocupa-

ción de las correspondientes fincas [art. 70.G de la LRAU en relación con los arts. 14.d) y 18.5) de la LRSV].

b) En los casos de edificaciones que constituyan domicilio, se deberá obtener, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial en el correspondiente Municipio, la previa autorización judicial para entrada en domicilio, si ésta es necesaria para proceder a la ejecución del planeamiento, que supla la eventual falta de autorización del propietario.

3.2.2.—El efecto característico de la reparcelación derivado de la legislación valenciana es el de *retribuir al Urbanizador* y tiene el doble aspecto jurídico-real y económico.

La LRAU, en una de sus muchas imprecisiones, cuando se refiere a la retribución del Urbanizador igual dice que ésta se efectúa con parte del «aprovechamiento» subjetivo que corresponde a los propietarios (art. 68.D.2.º) como dice que el Urbanizador «será retribuido con parcelas edificables». Es decir, emplea tanto la expresión «aprovechamiento» como «parcelas», para referirse a una misma cosa: la retribución en especie al Urbanizador.

Ahora bien, esto no deja de ser una mera imprecisión, ya que es obvio que el aprovechamiento se ha de materializar en unas parcelas aptas para hacerlo efectivo y aun cuando, al menos en teoría, cabría la posibilidad de que en retribución se adjudicara aprovechamiento materializable fuera del ámbito reparcelatorio y, por tanto, la reparcelación no adjudicara terrenos al Urbanizador, lo más propio hubiera sido referirse a la retribución en terrenos como la entrega al urbanizador de unas parcelas susceptibles de ser edificadas con la porción de aprovechamiento que corresponde al Urbanizador para compensarle por sus inversiones.

La retribución en terrenos se hace efectiva mediante la reparcelación (art. 71.4 de la LRAU). La entrega de los terrenos al Urbanizador se efectúa con carácter forzoso, sin necesidad de conformidad entre los afectados (art. 70.B de la LRAU).

Los terrenos se transmiten libres de cargas, sin traslado alguno de las que pudieran existir en las fincas aportadas, porque no se obtienen por subrogación real, sino que su título de adquisición es originario y deriva del derecho de crédito que ostenta el Urbanizador respecto de los propietarios del ámbito reparcelable que retribuyen en terrenos la labor urbanizadora.

En los casos en que las previsiones económicas iniciales del Programa se hayan alterado, se ha de hacer lo propio con la retribución del Urbanizador. Así:

— Si la alteración se produce antes de iniciar las obras de urbanización, en virtud de un presupuesto de cargas que se formule como anejo al Proyecto de Urbanización (art. 71.2), la retribución inicialmente prevista en el Programa se modificará proporcionalmente a como lo haga el presupuesto de cargas.

En tal caso, si el proyecto de reparcelación todavía no está formulado, en éste se contemplará la retribución del Urbanizador actualizada, lo que viene a reforzar la conveniencia ya apuntada de que el proyecto de reparcelación no se anticipe al de urbanización. Si el proyecto de reparcelación se hubiese redactado y tramitado, pero estuviese pendiente de aprobación, será necesario proceder a su modificación y nueva tramitación para ajustar la retribución al Urbanizador, en el caso en que se efectúe en terrenos, y fijar las adjudicaciones a los propietarios y al Urbanizador conforme a las definitivas cargas de urbanización. En el caso de la retribución en metálico la modificación de la reparcelación será potestativa, pudiéndose producir las alteraciones en las cuotas de urbanización (al alza o a la baja) en expediente, al efecto, formalizado y tramitado conforme al artículo 72.1.A de la LRAU, o en la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación que se formula y tramita al concluir el proceso de urbanización cuando ya se conocen las cargas definitivas.

— Si la alteración se produce durante la ejecución del Programa porque se modifique el Proyecto de Urbanización, por causa no imputable al Urbanizador y con posterioridad a la aprobación de la reparcelación en que se han entregado los terrenos al Urbanizador, las variaciones se saldarán mediante compensaciones en metálico (art. 70.4 de la LRAU).

Esta previsión obliga, en los casos de retribución al Urbanizador en terrenos, a pagar o cobrar en metálico las compensaciones por las diferencias que puedan haber existido entre las previsiones consideradas en el proyecto de reparcelación y las definitivas.

Estas compensaciones tendrán la consideración de cuotas de urbanización y se deberán formalizar y tramitar como dispone el artículo 72.1.A de la LRAU o en la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación en la que, en particular, se recogerán las compensaciones que el Urbanizador, como gestor de la actuación y por cuenta de los propietarios, haya re-

cibido de las compañías prestadoras de servicios conforme al artículo 67.1.A.

3.2.3.—*Efectos económicos:*

3.2.3.1.—Uno de los objetos de la reparcelación es el de afectar las parcelas edificables resultantes a sufragar la retribución al Urbanizador, cuando ésta se efectúe en metálico (art. 68.2.C de la LRAU), de modo que el proyecto de reparcelación, cuando el Programa adopta tal modalidad de retribución, es instrumento idóneo para la *fijación de las cuotas de urbanización* (art. 72.1.A de la LRAU).

Entre estas cuotas estarán las que corresponda sufragar a la Administración cuando obtenga parcelas edificables en el ámbito de la reparcelación, ya que, a tenor del artículo 66.7 *in fine* de la LRAU, «la Administración participará en los costes y beneficios de la actuación en la proporción que el excedente de aprovechamiento de las fincas afectadas represente, en conjunto, respecto a su total aprovechamiento objetivo».

Las cuotas siempre tienen carácter provisional, en cuanto se satisfacen a cuenta de la liquidación definitiva que ha de practicarse cuando se haya terminado la urbanización. Sin embargo, son exigibles desde que se emiten y pueden ser impugnadas ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa sin que ante la misma se pueda oponer como causa de inadmisibilidad su mismo carácter provisional (STS 19-11-97, RA 8171).

3.2.3.2.—Las parcelas resultantes de la reparcelación quedan *afectas, como carga real, al pago de las cuotas de la urbanización* que el proyecto de reparcelación haya fijado en su cuenta de liquidación provisional (art. 72.1.C de la LRAU).

Esta afección se produce de distinta manera según se retribuya al Urbanizador en metálico o en terrenos.

a) Si al Urbanizador se le retribuye en metálico, las parcelas adjudicadas a los propietarios quedan afectas al pago de las respectivas cuotas de urbanización. Además, esta afección es dinámica, puesto que el Urbanizador puede solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección, en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado por cada parcela.

El importe de las cuotas de urbanización a cuyo pago queda afectada cada parcela se expresa con la cifra resultante de la cuenta de liquidación

provisional referido a aquélla y con la cuota que, en relación con el total de las parcelas del ámbito reparcelable, representa la correspondiente parcela a los efectos de la eventual cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación (art. 19.1 del RD 1093/1997).

No se practica la afección de la parcela al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional —aunque sí por la cuota que le corresponde a aquélla a los efectos de la cuenta definitiva— cuando el propietario de la parcela tiene afianzado o avalado el pago de las cuotas de urbanización (arts. 19.3 del RD 1093/1997 y 72.C de la LRAU), como ocurre en el caso en el que la retribución en metálico al Urbanizador se efectúe a solicitud del propietario que, conforme al artículo 71.3 de la LRAU, debe presentarse acompañada de garantía real o financiera bastante, que asegure el desembolso de la retribución con carácter previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra su liquidación.

b) Cuando la retribución al Urbanizador se efectúa en terrenos éste los recibe como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación, de modo que los propietarios ya le han retribuido anticipadamente y, por ello, no han de garantizar, con la afección real, la retribución al Urbanizador. En este caso, son las parcelas del Urbanizador adjudicadas en retribución las que quedan afectas con la carga real que aquí se comenta. La afección será por importe igual al de las cargas de urbanización correspondientes a las parcelas de quienes han retribuido al Urbanizador en terrenos, para lo cual el proyecto de reparcelación ha de establecer la correspondencia entre las parcelas cuya urbanización se garantiza y las atribuidas al Urbanizador que garantizan tal urbanización.

La única excepción a esta afección a que quedan sujetas las parcelas del Urbanizador se regula en el artículo 66.5 de la LRAU: cuando lo convingan Urbanizador y propietarios o los terrenos de retribución tengan otro tipo de afección que impida al Urbanizador disponer libremente del terreno con que se la haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al primitivo dueño en caso de que se resolviera la adjudicación del Programa. Si esto sucede, es decir, si se acude al régimen alternativo de afección que contempla el citado precepto, lo ha de recoger expresamente el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación si el Urbanizador lo solicita.

También esta afección es dinámica, ya que el artículo 66.3.D) autoriza a cancelar la afección a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean objeto de la correspondiente obligación garantizada.

La afección al pago de las cargas de urbanización es preferente a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos a favor del Estado, vencidos y no satisfechos, que consten inscritos en el Registro al practicarse la afección (art. 126 RGU).

La afección se cancela cuando se aporta certificación expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva y caduca a los dos años de haberse inscrito el saldo de la liquidación definitiva y, si no constare, a los siete años de haberse extendido la nota de afección. (arts. 20 del RD 1093/1997 y 126 del RGU).

3.2.3.3.—*Efectos fiscales*: las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación cuando se efectúe a favor de los propietarios comprendidos en el correspondiente ámbito reparcelable y en proporción a sus respectivos derechos, están:

— Exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

— No sujetas al Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, pues, por ministerio de la Ley, no se las considera transmisiones de dominio a los efectos de tal Impuesto municipal.

Si el valor de las fincas adjudicadas a un propietario excede proporcionalmente del que corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes por el exceso.

Las mismas reglas se aplican para las adjudicaciones al Urbanizador que se hagan en pago de su retribución por la labor urbanizadora, toda vez que la legislación valenciana (art. 67.1.C), para conseguir los efectos fiscales mencionados, atribuye a aquél la consideración legal de Junta de Compensación (*vid.* art. 171 del RGU).

4. REPARCELACIÓN VOLUNTARIA: TRAMITACIÓN Y EFECTOS

La reparcelación voluntaria se recoge en el artículo 76.5 de la LRAU.

Se trata de una modalidad de reparcelación a la que tradicionalmente se le ha exigido la conformidad de la totalidad de los afectados (art. 115 del RGU) y también la LRAU la caracteriza por esa nota de ser expresión unánime de voluntad, pues la define como aquella que es concertada «en-

tre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias» (art. 76.5 LRAU). Parece obvio señalar que esas preferencias de los afectados se han de ajustar a las determinaciones legales y de planeamiento para que la reparcelación así acordada pueda prosperar.

La reparcelación voluntaria, cuyo contenido *documental* no puede diferir del exigido a la reparcelación forzosa por cuanto los efectos que producen una y otra son los mismos, especialmente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, se ha de *formalizar* necesariamente en escritura pública, pues así resulta de la remisión que el apartado 5 del artículo 76 de la LRAU hace a los precedentes, en concreto, al apartado 2.

La *tramitación* de la reparcelación voluntaria es mucho más simplificada que la de la forzosa (tradicionalmente, en el Derecho estatal, también lo ha sido) y se puede resumir en el siguiente esquema:

— Formalización de la reparcelación en escritura pública otorgada por todos los afectados.

— Presentación en el Ayuntamiento correspondiente.

— Aprobación de la reparcelación por el Alcalde del Ayuntamiento correspondiente, en virtud de las previsiones de la LRBRL que, como se ha comentado más arriba al hacer referencia a la atribución para la aprobación de la modalidad forzosa del proyecto de reparcelación, debe prevalecer sobre la regulación de la LRAU que, como la LRBRL, también asigna al Alcalde la atribución de aprobación de la reparcelación voluntaria pero sólo en los Municipios de más de 25.000 habitantes y al Pleno en los demás Municipios, salvo que el Reglamento Orgánico Municipal disponga otra cosa (Disposición Adicional tercera y art. 76.2 y 5 de la LRAU).

No se exige, por tanto y en principio, ni publicidad ni audiencia a los interesados, ni rigen tampoco las reglas de requerimientos recíprocos que, con diversas finalidades, establece la LRAU en la tramitación de la reparcelación forzosa.

Tras la aprobación, y habida cuenta de que el proyecto de reparcelación ya se ha formalizado en escritura pública desde un principio, sólo queda esperar la firmeza en vía administrativa del correspondiente acto o acuerdo y proceder a su inscripción registral, de igual modo a como se efectúa en el caso de la reparcelación forzosa.

En cuanto a los *efectos* de esta modalidad de reparcelación son los mismos que el ordenamiento jurídico atribuye a la forzosa.

Interesa precisar, no obstante, lo dicho con anterioridad respecto de la innecesaria publicidad en el trámite de aprobación de la reparcelación voluntaria.

Algún autor (R. ARNAIZ EGUREN, en la obra citada) entiende que siempre es necesaria la publicidad, basándose para ello en lo que establece el artículo 7.1 del RD 1093/1997, en el que no se efectúan distinciones entre los proyectos de reparcelación forzosa y los de carácter voluntario y que la exigencia de publicidad se plantea no en orden a la validez del acto de aprobación sino del acceso al registro del instrumento de equidistribución. A esa conclusión general introduce algunas matizaciones cuando afirma que no será necesaria la publicidad cuando las modificaciones hipotecarias consistan en la simple modificación de linderos o rectificación de cabida por debajo de la que conste en el Registro.

Desde otra óptica, parece posible concluir que la reparcelación voluntaria no debe ser objeto de publicidad, pero en tal caso el efecto propio de toda reparcelación, analizado antes, de constituir título suficiente para la inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción, para la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de otras circunstancias descriptivas, sólo se producirá si aquélla se expuso al público conforme a lo previsto «en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución» (art. 8.1 del RD 1093/1997). De este modo, aun no siendo preceptivo el sometimiento a información pública de esta modalidad de reparcelación, sólo cuando lo haya sido su inscripción registral producirá los efectos que se acaban de mencionar.