

DISPONGO:

Artículo único.—A partir de la fecha de publicación de este Decreto en el «Boletín Oficial del Estado», la condición segunda del artículo cuarenta y nueve del Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía quedará redactado en los siguientes términos:

«Segunda.—Llevarán escrito el voltaje o voltajes de funcionamiento.»

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a siete de abril de mil novecientos sesenta y seis.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de Industria,
GREGORIO LOPEZ BRAVO DE CASTRO

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

DECRETO 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.

El desarrollo reglamentario de la legislación urbanística constituye uno de los objetivos más importantes y definitorios del Ministerio de la Vivienda en cumplimiento de la política del Gobierno sobre la ordenación del suelo, pues mediante la determinación de criterios precisos se pretende fomentar las inversiones de la iniciativa privada y contribuir al incremento del bienestar general en este sector, que tan directamente afecta a la configuración de la sociedad española. Con estas finalidades y las directivas de la Ley del Suelo se ha elaborado el Reglamento que se aprueba por el presente Decreto.

La exposición de motivos de la Ley del Suelo, concreta y precisa al glosar la nueva normativa, llama la atención especialmente hacia una institución que califica de «pieza fundamental»: la reparcelación.

En efecto: la reparcelación se articula como un instrumento de justicia distributiva en cuanto permite regularizar las diversas fincas con el fin de facilitar su edificación, y sobre todo por contribuir a la adecuada distribución de los beneficios y cargas de la Ordenación entre los propietarios, que a tal efecto se encuentran sometidos a una gestión común. De este modo las superficies destinadas a viales, zonas verdes o espacios libres se aportan por los propietarios equitativamente, sin enriquecimiento fortuito de algunos a costa de los demás. Y el beneficio del planeamiento llega también en proporción equilibrada a todos los interesados.

El sistema, tan bien fundado, no carece de precedentes en nuestra legislación urbanística: la Ley de veintiséis de julio de mil ochocientos noventa y dos de Ensanche de Madrid y Barcelona, previó en su artículo quinto la regularización de solares; su Reglamento de treinta y uno de mayo de mil ochocientos noventa y tres se refirió a ésta en el artículo treinta y cinco, y fue recogida después en el artículo veintiocho del Reglamento de catorce de julio de mil novecientos veinticuatro. Con la misma finalidad y contenido semejante merecen recordatorio, entre otros, los artículos siguientes: el tercero de la Ley de Solares de quince de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco, cincuenta y tres de su Reglamento de veintitrés de mayo de mil novecientos cuarenta y siete, sexto, octavo y décimo de la Ley de uno de marzo de mil novecientos cuarenta y seis de Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores y los catorce, quince y cuarenta y ocho de su Reglamento de diecisiete de octubre de mil novecientos cuarenta y siete, el dieciocho de la Ley de uno de marzo de mil novecientos cuarenta y seis de Ordenación del Gran Bilbao, veintidós del Decreto de catorce de octubre de mil novecientos cuarenta y nueve, sobre el Gran Valencia, y cincuenta y seis del Reglamento de veintidós de octubre de mil novecientos cincuenta y cuatro de Barcelona. Es de mencionar especialmente el Decreto cuatrocientos ochenta y nueve/mil novecientos sesenta y cuatro, de veinte de febrero, por el que se determina el régimen de urbanización de la «Zona Comercial» de la avenida del Generalísimo, de Madrid. El problema ha merecido igualmente un especial tratamiento en la legislación extranjera. Por último, objetivo semejante persigue la Concentración Parcelaria, no obstante sus singulares caracteres y el ámbito de su aplicación.

La Ley del Suelo recoge las reglas fundamentales de la reparcelación en el título II, sobre el «Régimen urbanístico del

suelo». El procedimiento de reparcelación se aplica a todos los sistemas de actuación, y de forma preferente en los de cooperación y compensación; actúa de corrector en la cesión de viales y por último también puede coexistir con el de expropiación. El reglamento, de otra parte, en el ámbito de aplicación de la Ley del Suelo y de lo dispuesto sobre la materia en otras Leyes posteriores, ha de contribuir a la más completa normalización de las actuaciones urbanísticas por constituir la normativa general aplicable a las reparcelaciones.

En el Reglamento que se aprueba por el presente Decreto se ha regulado la reparcelación como un procedimiento de ejecución de los planes urbanísticos en cuanto establece la adecuación de la situación física y jurídica de los inmuebles a la ordenación urbana. Por tratarse de un instrumento delicado, de alta técnica, que roza la temática de la función social de la propiedad y ha de enlazar con el vigente sistema hipotecario, se ha cuidado muy singularmente la precisión de bases, trámites y garantías, sin temor a innovaciones, pero también sin simple afán de novedad. Y se han instrumentado las adecuadas cautelas para el máximo respeto a los derechos de los particulares y de la comunidad.

Finalmente ha de señalarse que en la actuación urbanística apenas existe alternativa a la expropiación forzosa que no se concrete en una reparcelación. Ésta ha de descansar, pues, el impulso a la iniciativa privada, a la que mediante el Reglamento se ofrece amplio campo de actividad y en cuyo ejercicio podrá contribuir a la satisfacción de los fines a que necesariamente debe responder la ordenación urbana.

En su virtud, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día veinticuatro de junio de mil novecientos sesenta y cinco,

DISPONGO:

Artículo único.—Se aprueba el adjunto texto del Reglamento de Reparcelaciones del Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a siete de abril de mil novecientos sesenta y seis.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Vivienda,
JOSE MARIA MARTINEZ SANCHEZ-ARJONA

REGLAMENTO DE REPARCELACIONES DE SUELO AFECTADO POR PLANES DE ORDENACION URBANA

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1.º *De la ejecución de los Planes por reparcelación.*

1. La ejecución de los Planes de Ordenación Urbana, cualquiera que fuere la fecha de su aprobación, se realizará conforme a los sistemas de actuación de la Ley del Suelo.

2. Con esta finalidad corresponderá a los Ayuntamientos, y en su caso a los demás Organos urbanísticos competentes, la aprobación de las reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en dicha Ley y en el presente Reglamento.

Artículo 2.º *De la capacidad, representación y facultad dispositiva de los derechos afectados por la reparcelación.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto para casos concretos en este Reglamento, si la reparcelación tiene carácter obligatorio sus disposiciones serán de aplicación no obstante los defectos de capacidad, limitación de la facultad de disponer o demás circunstancias que condicionen o prohíban las transmisiones de las fincas en situación normal.

2. En su virtud, en los casos comprendidos en el número anterior, y según los preceptos correspondientes de la legislación general de expropiación forzosa, representará a los interesados, en su caso, el Ministerio Fiscal, y las cantidades que hubieren de ser satisfechas, si procediere, se consignarán en el Juzgado o se depositarán en la Caja General de Depósitos a favor de quienes acrediten ser sus dueños.

Artículo 3.º *De los supuestos de reparcelación.*

1. La reparcelación procederá:

a) Con carácter obligatorio, de oficio o a instancia de todos o alguno de los propietarios, conforme al artículo 77-2 y concordantes de la Ley del Suelo, con el fin de regularizar la

configuración de las parcelas o distribuir justamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la Ordenación en los términos de este Reglamento; y

b) Si voluntariamente lo solicitaren todos los interesados para redistribuir más adecuadamente la propiedad de una zona delimitada.

2. La reparcelación se basará en un Plan de Ordenación, aprobado previa o simultáneamente.

3. Si no estuviere vigente el Plan, a solicitud de todos los interesados, podrá aprobarse la reparcelación en fase de reconocimiento de derechos y determinación de cuotas-parte del volumen de edificabilidad de una manzana o polígono debidamente delimitados y a reserva de la aprobación de aquél. En este supuesto no podrá declararse obligatoria la reparcelación.

4. Cuando el justiprecio de los bienes señalados en el artículo 10, número 3, de este Reglamento exceda en un 30 por 100 del valor atribuido al suelo, incrementado con los gastos de urbanización, sólo procederá la reparcelación si lo solicitan, al menos, quienes representen la titularidad del 75 por 100 del valor del suelo. Dicha circunstancia podrá alegarse por cualquier interesado ante el órgano actuante, el cual resolverá según corresponda. Asimismo podrán alegarse defectos en la valoración.

5. Si no procediera la reparcelación se aplicará, en su caso, el sistema de expropiación.

Artículo 4.º De la reparcelación obligatoria.

1. La reparcelación procederá con carácter obligatorio entre los propietarios del polígono o manzana, y, en su caso, de unidad superior, en los supuestos siguientes:

a) Conforme al artículo 81-1 de la Ley del Suelo, si en virtud del planeamiento resultaren terrenos de un propietario destinados a viales, jardines, zonas verdes o susceptibles de edificación, de forma que le produzca lesión superior a un sexto.

b) Cuando según el número 2 de dicho artículo los volúmenes edificables se repartieren desigualmente, originándose lesión superior al sexto.

c) Si la división parcelaria ocasionare cesiones obligatorias desproporcionadas en los términos prevenidos en el artículo 116-5 de dicha Ley y concordantes.

d) Para regularizar la configuración de las fincas según el artículo 80 y sus concordantes de dicha Ley; y

e) En cualquier otro supuesto previsto por disposiciones legales.

2. Se considera que para un propietario existe lesión superior a un sexto cuando el coeficiente medio de aprovechamiento urbanístico o utilización de sus fincas sea menor al que corresponda a otro propietario y esta diferencia, a su vez, sea superior a la sexta parte del coeficiente medio del polígono o zona en que se actúe.

3. Se estima coeficiente medio de aprovechamiento de una finca, zona o sector el cociente obtenido al dividir su valor, señalado conforme al artículo 11 de este Reglamento, por el de la finca, zona o sector afectados por la reparcelación y determinado según el artículo 10 del mismo.

4. Será preceptiva la reparcelación y no podrá aplicarse el sistema de expropiación a una o varias fincas de un polígono o manzana, en perjuicio de determinados propietarios y beneficio de los demás, salvo cuando se halle expresamente determinado como sanción por incumplimiento de las obligaciones impuestas en virtud de disposiciones urbanísticas.

5. En todo caso las lesiones en cuantía del sexto o inferiores y las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados.

CAPITULO II

Superficie reparcelable

Artículo 5.º De la unidad reparcelable.

1. La superficie de la zona reparcelable será:

a) Toda la afectada por un Plan parcial o especial, en su caso, si la calificación urbanística o su extensión y demás circunstancias lo aconsejan.

b) La agrupación de polígonos si los volúmenes edificables exigen superficie mayor para la debida compensación o concurren los supuestos previstos en el artículo 81-1 o en el 104-3 de la Ley del Suelo.

c) La superficie de cada uno de los polígonos definidos conforme al artículo últimamente citado en sus apartados 1 y 2; y

d) Las manzanas aisladas si con ello pudieran cumplimentarse los fines de la reparcelación. No obstante, y a efectos de rectificación de límites para normalizar la configuración de fincas conforme a este Reglamento, la unidad reparcelable podrá ser inferior a la manzana.

2. Cuando un proyecto de reparcelación origine las lesiones señaladas en el artículo cuarto de este Reglamento, y no pudiera evitarse con la actuación sobre la superficie afectada se delimitará unidad superior con la ampliación indispensable. Si la nueva superficie reparcelable excediera de un polígono aprobado, su delimitación se sujetará a los trámites establecidos en el artículo 105 de la Ley del Suelo y se acordará mediante resolución motivada, según cuanto se dispone en el siguiente artículo del presente texto.

Artículo 6.º De la determinación de unidad reparcelable.

1. La unidad reparcelable se propondrá por los propietarios si hubieran tenido la iniciativa de la actuación, y en todo caso, se acordará por el Ayuntamiento u Organo urbanístico competente, previa citación personal de los demás propietarios si se tratara de un proyecto presentado por alguno de ellos, y con los requisitos de los artículos 32 y 105 de la Ley del Suelo.

2. El señalamiento de unidad de reparcelación podrá constituir una de las determinaciones del proyecto de reparcelación, y, en su caso, del Plan parcial o proyecto de compensación, facultándose para su tramitación con los mismos.

3. En el perímetro, excepcionalmente, podrán incluirse superficies discontinuas separadas en el espacio, siempre que concurren las circunstancias a que se refiere el artículo 104, número dos, apartados a) y b), de la citada Ley.

4. En su caso se cumplirá lo dispuesto en el número dos del artículo anterior.

Artículo 7.º De la superficie mínima.

1. Los propietarios de fincas cuyo valor o superficie aportada no alcance el mínimo suficiente para obtener por reparcelación una finca edificable resultante de la Ordenación podrán agruparse y solicitar que se les adjudique una en comunidad, si procediere.

2. En todo caso el Organo actuante podrá establecer el régimen de comunidad obligatoria previsto en el artículo 81-3-d) de la Ley del Suelo.

3. Las parcelas que constituyan unidad mínima e indivisible se determinarán, en cuanto a su extensión, en el mismo expediente, a los efectos de los artículos 78 y concordantes de dicha Ley. Los diferentes edificios que se construyan sobre las parcelas mínimas podrán constituir fincas registrales independientes sin necesidad de licencia de segregación y cualquiera que sea la superficie del solar.

Artículo 8.º De las fincas excluidas de reparcelación.

1. Podrán excluirse de la reparcelación de oficio o a solicitud de los interesados:

a) Las fincas edificadas que se ajusten al planeamiento o declaradas «fuera de ordenación».

b) Los solares; y

c) Los inmuebles en los que concurren circunstancias muy singulares de carácter histórico, artístico o monumental, previo informe, en su caso, de la Dirección General de Bellas Artes.

2. En la exclusión de fincas a solicitud de los particulares deberá constar el consentimiento de los titulares del inmueble o inmuebles que se pretenda excluir y, además, el de los que representen como mínimo el cincuenta por ciento de la superficie de la zona delimitada. En todo caso el Organo actuante apreciará la conveniencia de la exclusión, y si procede la acordará.

3. La exclusión se acordará en la aprobación inicial de la reparcelación o en la definitiva. En este último supuesto, sin embargo, no podrá originar modificaciones en los derechos u obligaciones de los demás propietarios. La exclusión, en todo caso, será motivada.

4. Los titulares de finca excluida que se beneficien de la reparcelación o de las obras de urbanización satisfarán la indemnización sustitutiva y los gastos de formalización correspondientes en la misma proporción que los demás propietarios y conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de este Reglamento. No satisfarán dicha indemnización los propietarios de fincas catalogadas y sometidas a la legislación especial relativa al tesoro artístico, histórico y monumental.

CAPITULO III

De las formas de actuación

Artículo 9.º De los criterios de reparcelación.

1. La reparcelación se verificará en consideración al valor de las fincas aportadas al conjunto por cada interesado, señalado en virtud de su condición urbanística conforme al presente Reglamento.

2. No obstante, si la valoración del suelo fuera uniforme por su calificación y clasificación urbanística, podrá atenderse sólo a la superficie correspondiente.

3. Si todos los propietarios y titulares de derechos reales inscritos lo convinieren podrá utilizarse cualquier otro procedimiento de redistribución, siempre que tengan la libre disposición de sus bienes y derechos.

4. Los interesados podrán solicitar el cambio de fincas cuya adjudicación prevea el proyecto, siempre que lo soliciten todos los directamente afectados y no exista daño posible a tercero. El cambio se acordará, si procede, en la resolución aprobatoria de la reparcelación con carácter definitivo, o en otra complementaria que podrá adoptarse mientras aquélla no sea firme.

Artículo 10. De la valoración de las fincas aportadas.

1. El suelo aportado a la reparcelación se clasificará y calificará, según los criterios de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes, conforme a la situación urbanística inmediatamente anterior al planeamiento que se ejecute.

2. A cada una de las fincas se le asignará un valor concreto en pesetas o en unidades convencionales, que determinará en relación con el total de la zona reparcelable el coeficiente para reconocimiento de derechos y adjudicación de las fincas resultantes.

3. Las edificaciones que deban derruirse y las obras, plantaciones, instalaciones u otros elementos no se computarán en el valor del inmueble a efectos de la reparcelación. Se valorarán independientemente, conforme a los criterios de la legislación de expropiación forzosa, autorizándose la aplicación del procedimiento de «tasación conjunta» conforme a las disposiciones que lo regulan.

4. El justiprecio de los bienes señalados en el párrafo anterior se estimará gasto de urbanización y se satisfará al propietario interesado con cargo al proyecto, salvo lo dispuesto en el artículo tercero, número 4, de este Reglamento.

Artículo 11. De la valoración de las fincas resultantes.

1. Las fincas que hayan de adjudicarse por reparcelación se valorarán en la forma determinada en el artículo anterior y de acuerdo con el planeamiento que se ejecute. El coste de la edificación, con referencia al correspondiente volumen, será señalado a efectos valorativos conforme al Anexo de Coeficientes de la Ley del Suelo.

2. Si los plazos de edificación obligatoria de los solares oscilaran en más de dos años, se tendrá en cuenta, al practicar su valoración dicha circunstancia, estimándose de menor valor aquel que deba edificarse en período más corto, sin que en ningún caso las diferencias puedan exceder del 20 por 100.

3. En cumplimiento de lo dispuesto en este artículo y en el anterior se fijarán, en su caso, módulos de valoración.

4. Cuando para la práctica de la reparcelación se valoren en metálico las fincas o derechos durante el período de información pública a que se refiere el artículo 23 de este Reglamento, los interesados podrán alegar defecto en la valoración de las fincas adjudicables por ser inferior a la real y proponer la que estimen adecuada conforme a lo dispuesto en el artículo 97-2 de la Ley del Suelo, con oferta de adquisición, que se acordará, en su caso, en la aprobación definitiva.

5. Para ejercitar el derecho a que se refiere el apartado anterior únicamente estará legitimado el interesado que acredite que la valoración realizada le causa un perjuicio superior al suyo. La oferta de adquisición deberá concretarse en pesetas. El Organismo actuante, a la vista de las alegaciones, podrá modificar la valoración efectuada y acordar, en su caso, la adjudicación en favor del solicitante, con el efecto de subrogación total en los derechos y obligaciones correspondientes a la finca adquirida. El solicitante, al formular la propuesta, deberá acreditar que ha depositado en establecimiento público, designado al efecto, el 20 por 100 del precio ofrecido, y consignará la totalidad del mismo en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se le notifique la adjudicación para la posterior formalización de la misma.

Artículo 12. De las normas de adjudicación.

1. En la adjudicación de las nuevas fincas se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 81-3 de la Ley del Suelo. En su virtud, se procurará atribuir a cada propietario la mayor superficie posible de sus primitivas parcelas y la integridad de los edificios construidos que se acomoden al planeamiento vigente o sean declarados «fuera de ordenación» en los supuestos de los artículos 48 y 49 de aquella Ley.

2. Cuando se hubiere reducido el valor de las fincas aportadas a unidades convencionales según módulos establecidos, la adjudicación se practicará entre los titulares de aquéllas en la forma que el Organismo actuante determine.

3. Por acuerdo con el propietario interesado el pago por reparcelación podrá realizarse mediante la constitución de un derecho de superficie, de propiedad horizontal o cualquier otro, o por adjudicación de finca sita fuera de la zona.

4. Las diferencias existentes se compensarán a metálico.

Artículo 13. De la comunidad de reparcelación.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 81-3-d) de la Ley del Suelo, cuando las fincas resultantes de la reparcelación sean inferiores en número a las aportadas, el Organismo que la aprobare podrá constituir sobre las fincas reparceladas o sobre alguna de ellas una copropiedad, en la que se reconocerá a los comuneros la cuota indivisa de valor que corresponda.

2. Los propietarios a quienes no interese la adjudicación de cuota podrán en el plazo que al efecto se señale, y que no será inferior a un mes, solicitar la expropiación y pago en metálico de su derecho, cuya valoración se ajustará al planeamiento que se ejecute. Si el Organismo actuante no acordara la adquisición a su favor en el plazo de un mes se considerará beneficiaria la Entidad urbanística colaboradora si la hubiere, o, en su defecto, los propietarios según su derecho, que podrán notificar en un plazo igual al concedido al Organismo actuante su decisión de adquirir. Transcurrido dicho término, y a solicitud del propietario, se enajenará en pública subasta notarial ante la propia Corporación.

CAPITULO IV

Del procedimiento

Artículo 14. De la iniciativa y competencia.

1. El procedimiento de reparcelación se incoará de oficio por los Ayuntamientos u otros Organismos urbanísticos o a instancia de todos o algunos de los propietarios, conforme al artículo 3 de este Reglamento.

2. La tramitación y resolución del expediente corresponde:

- a) A los Ayuntamientos; y
- b) A los demás Organismos urbanísticos por subrogación, conforme a los artículos quinto y concordantes de la Ley del Suelo o en virtud de otras disposiciones.

3. Con reserva de lo establecido en normas especiales cuando la reparcelación afecte a bienes municipales podrá tramitar el expediente el Ayuntamiento, correspondiendo su resolución a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo 15. De la solicitud de los propietarios.

1. Los propietarios podrán solicitar la reparcelación del Ayuntamiento u Organismo urbanístico competente en los supuestos señalados por la Ley del Suelo, en otras normas especiales o en este Reglamento.

2. Si solicitada la reparcelación por alguno de los propietarios que alegare causa el Ayuntamiento no adoptara acuerdo dentro del término de tres meses, bien ordenando su trámite o desestimando la pretensión en resolución motivada, podrá instarse de la Comisión Provincial de Urbanismo que reclame el expediente municipal. La Corporación deberá remitirlo en el plazo de un mes para su tramitación y resolución por la citada Comisión, conforme al artículo quinto, apartado cuarto, de la Ley del Suelo.

3. Se aplicará lo dispuesto en el número anterior cuando incoado el procedimiento no se terminare en el plazo de seis meses, a no mediar causas excepcionales debidamente justificadas, conforme al artículo 61, primero, de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 16. De la zona en reparcelación.

1. En el acuerdo de aprobación inicial de un Plan parcial o, en su defecto, en acuerdo que deberá adoptarse en el plazo

de un mes como máximo a partir de la vigencia de aquél, se dividirá el territorio que comprenda en polígonos y manzanas conforme al artículo 104 de la Ley del Suelo, dictándose las oportunas normas generales de actuación urbanística para la ejecución. Si el acuerdo fuere específico se cumplirá lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley del Suelo

2. Si se hubiere previsto la reparcelación, el Ayuntamiento u Organismo urbanístico competente podrá tomar la iniciativa para tramitarla, a cuyo efecto adoptará el acuerdo motivado que corresponda.

3. El acuerdo declarará la zona delimitada en «estado de reparcelación» y precisará la ordenación en cuya virtud haya de ejecutarse.

4. El acuerdo se someterá a información pública por plazo de un mes, y a tal efecto se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el del Organismo urbanístico en su caso, en el «Boletín Oficial» de la provincia y en el del Ayuntamiento, si lo tuviere; se insertará en extracto en dos periódicos de los de la localidad, si los hubiere, y en su defecto de la capital de la provincia, sin perjuicio de poder utilizar además cualquier otro medio de difusión.

5. En el anuncio se requerirá a los propietarios y demás interesados para que presenten un proyecto de reparcelación en plazo no inferior a tres meses a partir de la inserción de aquél en el «Boletín Oficial del Estado». Se advertirá que si no lo presentaren será redactado de oficio

6. Los servicios municipales prestarán en lo posible asistencia técnica a los interesados

Artículo 17. De la reclamación contra el acuerdo de reparcelación.

1. El acuerdo de declaración de una «zona en estado de reparcelación» tendrá la consideración de acto de trámite, sin perjuicio de que pueda impugnarse su procedencia al recurrir contra el acto aprobatorio de la reparcelación.

2. Con independencia de lo dispuesto en el número anterior, los interesados podrán solicitar las rectificaciones que estimen oportunas y alegar lo que a su derecho convenga.

Artículo 18. Del proyecto presentado por los interesados.

1. Si se presentare un proyecto de reparcelación que afecte a un solo interesado o a varios que prestaren su conformidad, se aprobará en su caso con la tramitación señalada en el artículo 23 de este Reglamento y reducción de los plazos a la mitad.

2. Si se denegare la aprobación en el caso previsto en el número anterior en el acuerdo deberá constar:

a) Los defectos observados, y si fueren susceptibles de ello, forma y plazo para subsanarlos; y

b) Caso de no estimarse subsanables se concederá un plazo, no inferior a tres meses, para la presentación de un nuevo proyecto ajustado a las directrices y condiciones que concretamente se determinen en el acuerdo.

Artículo 19. De la reparcelación de oficio.

Transcurrido el plazo señalado en virtud del artículo 16-5 de este Reglamento para la presentación del proyecto sin que se hubiere formulado éste adecuadamente o denegada la aprobación del nuevo proyecto cuando el primero fuera rechazado, el Ayuntamiento, o en su caso el órgano urbanístico, conforme a lo dispuesto en los artículos quinto y 196 de la Ley del Suelo, lo redactará de oficio en el plazo máximo de seis meses.

Artículo 20. De la documentación del expediente.

1. En el expediente de reparcelación deberán constar los documentos y determinaciones siguientes:

a) Memoria justificativa de la actuación y de la delimitación de la zona, en la que se consignará la situación urbanística anterior al planteamiento que se ejecute.

b) Plano del Plan Parcial de Ordenación que haya de ejecutarse, con indicación expresa del órgano que la aprobará y su fecha, en el que consten las fincas edificables, viales, zonas verdes, espacios libres y superficies reservadas para edificios y servicios públicos, en su caso.

c) Plano de información del estado de las propiedades en la zona, en la que constarán los linderos y superficies de las fincas afectadas y las edificaciones existentes, consignándose también la calificación y clasificación urbanística de las fincas.

d) Relación de propietarios afectados, con expresión de nombre, apellidos, domicilio y fincas de su pertenencia, y los

mismos datos respecto de los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas sobre las fincas, indicándose los de inscripción en el Registro de la Propiedad. Si hubiere propietarios desconocidos se hará constar así en el expediente.

e) Relación de viales afectados por la actuación, y, en su caso, de vías pecuarias u otros bienes en situación jurídica patrimonial especial, a cuyo efecto se hará constar que el Organismo al que corresponda la administración o tutela de dichos bienes ha sido notificado de las actuaciones.

f) Plano conjunto de la zona, en el que se consignará la adjudicación de fincas reparceladas, con expresión de extensión, situación y volumen, o en su caso altura de las construcciones de las fincas edificables, viales y otras superficies citadas en el apartado b)

g) Plano superpuesto de información y adjudicación.

h) Criterios de valoración conforme a la Ley del Suelo y su anexo de coeficientes en cuanto al suelo. También se indicarán los utilizados para valorar los derechos y los elementos existentes en los inmuebles.

i) Las bases generales de la actuación.

2. Los planos se redactarán a escala 1:500 o 1:1.000, según la superficie afectada. Cuando las fincas reparceladas fueren rústicas el plano podrá ser de escala 1:2.000.

3. En los planos constarán las fincas numeradas y debidamente relacionadas, con el fin de coordinar los de información y adjudicación, y de forma que se reflejen también en la relación de propietarios y titulares

4. Con lo dispuesto en los números anteriores se entenderá cumplida la exigencia del apartado segundo del artículo 41 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de que una vez aprobada la reparcelación se completen los documentos exigidos por dicho artículo si fuere necesario

Artículo 21. De la certificación y nota de afección.

1. Aprobado inicialmente el proyecto, el Organismo actuante recabará de oficio o a instancia de parte certificación de titularidad y cargas de las fincas afectadas, a cuyo fin aportará los datos necesarios para la identificación de los inmuebles. La certificación podrá solicitarse asimismo una vez declarada la zona «en estado de reparcelación»

2. El Registrador expedirá la certificación y extenderá la nota marginal prevenida a efectos expropiatorios en el artículo 32, regla primera, del Reglamento Hipotecario; y en el asiento se hará constar Organismo actuante en la reparcelación y fecha del acuerdo. Si los inmuebles no constaren inscritos, se extenderá anotación preventiva, en la que se consignará la descripción de aquéllos y referencia al expediente de reparcelación. La anotación caducará y será cancelada de oficio o a instancia de parte a los tres años de su fecha, sin perjuicio de que el Organo actuante pueda acordar su prórroga por un plazo igual.

3. Los interesados que hagan constar su derecho en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la fecha de dichos asientos no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente.

Artículo 22. De los acuerdos especiales.

1. El órgano competente para aprobar la reparcelación, no obstante lo dispuesto en el número 1 del artículo 27, podrá:

a) Autorizar la edificación según el Plan vigente y sobre finca propia en volumen no superior al que corresponde en la reparcelación que se tramite y a cuenta de la misma, siempre que no se haya acordado o previsto la adjudicación de cuotas indivisas de valor o salvo que aquella parte de la superficie se hubiere exceptuado de dicho sistema; y

b) Una vez aprobado definitivamente el proyecto de urbanización, realizar adjudicación parcial de determinadas fincas y autorizar en ellas la edificación a favor de empresa urbanizadora, en los supuestos previstos por el artículo 42 de este Reglamento. La adjudicación parcial no podrá exceder del 75 por 100 de lo que corresponda a la empresa urbanizadora por su aportación.

2. La enajenación de las fincas a que se refiere este artículo, antes de la aprobación definitiva de la reparcelación, exigirá previa autorización del Organismo actuante, que se otorgará cuando se presten garantías económicas suficientes.

3. Si hubieren de satisfacerse cuotas de urbanización se consignará su cuantía, y en su defecto la obligación de satisfacerlas al concederse la autorización.

4. Las autorizaciones para edificar según el presente artículo deberán completarse con la licencia correspondiente conforme al artículo 166 de la Ley del Suelo.

Artículo 23 *De la tramitación.*

1. Aprobado inicialmente el proyecto de reparcelación, lo que implicará la declaración de la zona en estado de reparcelación si antes no se hubiere acordado, se notificará a los interesados y se someterá a información pública durante un mes.

2. En cumplimiento de la información pública se insertarán anuncios en el «Boletín Oficial» de la provincia y en el del Ayuntamiento, si lo hubiere, y se expondrán en el tablón del Ayuntamiento y en el del Organismo actuante si fuere otro. En dichos anuncios constará la delimitación de la zona y el lugar y circunstancias en que podrá examinarse el proyecto.

3. Se notificará la aprobación a los interesados a que se refiere el artículo 20-1-d) de este Reglamento y a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes de los inmuebles. Y, en su caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 25-2 de este Reglamento.

4. Transcurrido el plazo y examinadas las alegaciones, previo informe de los servicios jurídicos y de los técnicos, si los hubiere en la Corporación, y, en su defecto, del Secretario Letrado o Letrado o Arquitecto hábiles para remitirlo, el Organismo actuante otorgará, en su caso, la aprobación definitiva con las modificaciones pertinentes si procedieren.

5. Los Ayuntamientos elevarán a la Comisión Provincial de Urbanismo, a través de la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda, copias de los acuerdos de aprobación inicial, y, en su caso, definitiva, de las reparcelaciones que tramiten.

Artículo 24. *De las circunstancias del acuerdo de reparcelación.*

1. El acuerdo que apruebe definitivamente la reparcelación contendrá, según los casos, las circunstancias y requisitos siguientes, que podrán consignarse en anexo al mismo:

a) Descripción de la superficie reparcelada.

b) Descripción de los inmuebles incluidos, haciendo constar: naturaleza, situación, linderos y extensión, con referencia a lo que resulte del Registro de la Propiedad y a la descripción técnica, según los planos unidos al expediente. Si los inmuebles no constaren inmatriculados se consignará dicha descripción técnica. También se precisará el número de la finca en el plano de información, si constare. Y en cuanto sea posible se describirán los viales, vías pecuarias u otros bienes afectados en situación especial.

c) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas que pesaren sobre las fincas afectadas con referencia a dicho Registro y especificación de las que deban pasar por subrogación a las nuevas fincas o cancelarse.

d) Relación de propietarios y, en su caso, de los titulares de dichos derechos, en que se consignará: nombre, apellidos, edad, circunstancias del cónyuge, domicilio y vecindad civil y circunstancias de las personas jurídicas, según resultare del expediente.

e) Título de adquisición de cada finca o derecho, si constaren.

f) Descripción de la finca formada por agrupación, que se inscribirá por reparcelación o se inmatriculará, en todo o en parte, en virtud de dicho título, a favor del Organismo que la apruebe y como trámite formal para las segregaciones, con expresión de los interesados. Cuando la reparcelación se hubiera solicitado por todos los interesados el asiento de agrupación se practicará a favor de los mismos.

g) Relación numérica y justificación de los coeficientes aplicados para la reparcelación tanto en cuanto al valor o superficie de las fincas aportadas como respecto al volumen de edificabilidad de las reparceladas.

h) Descripción, con los requisitos citados en el apartado b), de los inmuebles que se segreguen de la agrupada y se adjudiquen a cada uno de los titulares, y, en su caso, a la empresa urbanizadora. Se precisará, si constare, el uso urbanístico y el volumen de edificación, determinándose igualmente el estado de cargas.

i) Se consignará que el resto de la finca agrupada que no deba quedar en situación jurídica especial conforme a este Reglamento quedará inscrito a favor del respectivo Ayuntamiento, con obligación de dedicarlo al destino previsto en el planeamiento y gravado con la condición resolutoria de reversión si se modificare aquél, en los términos prevenidos por el artículo 90-2 de la Ley del Suelo. Esta inscripción se practicará una vez inscrita las segregaciones mediante presentación de la copia señalada en el artículo 34-5 de este Reglamento, en la que constará de forma genérica o específica una referencia a

los viales, espacios libres, parques u otras superficies incluidas en dicho resto.

j) Se harán constar las referencias a la cuota de urbanización, si la hubiere, y al pago de los gastos de reparcelación.

k) Se consignarán los plazos de edificación de los solares resultantes.

l) Se especificarán las fincas que por su extensión sean «parcelas mínimas», sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7-3 de este Reglamento.

ll) Se establecerán, si procediere, normas sobre atribución y uso de espacios libres aledaños a los solares edificables, formen o no una sola finca con éstos.

m) Podrán regularse, con efectos reales, las nuevas situaciones jurídicas derivadas de la Ordenación ejecutada, tales como régimen de patios comunes, servidumbres recíprocas, zonas de estacionamiento y otras análogas.

n) Podrá establecerse asimismo el Estatuto de Limitaciones que regulen con carácter real: ubicación de los edificios, altura, tipo de construcción, destino, normas sobre conservación de espacios libres y demás semejantes. Las determinaciones señaladas en los apartados m) y n), inscritas en el Registro de la Propiedad y contrarias a las de derecho necesario, incluidas en planeamiento aprobado con posterioridad, podrán cancelarse por acuerdo firme del Organismo urbanístico competente; y

ñ) Las demás circunstancias que procedan.

2. Se consignará en el acuerdo la referencia circunstanciada a los planes de información y adjudicación incorporados al expediente, con indicación del autorizante y la fecha.

Artículo 25. *De la notificación del acuerdo.*

1. El acuerdo por el que se apruebe definitivamente la reparcelación se notificará a todos los interesados a que se refiere el artículo 20-1-d) de este Reglamento y se publicará en extracto en el «Boletín Oficial» de la provincia y en el del Ayuntamiento, si lo hubiere. También se notificará a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes de los inmuebles.

2. Cuando no constaren los domicilios o hubiere interesados desconocidos o incomparecientes se estará a lo dispuesto en el artículo 2.º-2 de este Reglamento, en relación con el 80-3 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 26. *De los recursos específicos contra los acuerdos.*

1. Contra los acuerdos municipales recaídos en expediente de reparcelación podrá interponerse recurso de alzada ante la Comisión Provincial de Urbanismo, según el artículo 220 de la Ley del Suelo, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 81 de dicha Ley, el propietario que por cualquier concepto alegare lesión superior a un sexto podrá interponer directamente recurso de alzada ante el Ministerio de la Vivienda, con efectos suspensivos.

3. Si la citada Comisión actuara por subrogación su acuerdo será recurrible en alzada ante el Ministerio de la Vivienda.

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 226 de la referida Ley, los actos aprobatorios de reparcelación no serán recurribles jurisdiccionalmente salvo a los fines determinados en dicho precepto.

5. Los acuerdos en cuya virtud se desestimare la solicitud de reparcelación, una vez que hayan causado estado en vía gubernativa, serán recurribles jurisdiccionalmente conforme a la legislación general.

CAPITULO V

De los efectos generales

Artículo 27. *De los efectos del acuerdo de reparcelación.*

1. La declaración de una zona en estado de reparcelación, y, en su defecto, la aprobación inicial del proyecto, autorizará para suspender la concesión de licencias de edificación conforme a lo previsto en el artículo 22 de la Ley del Suelo. En todo caso podrán realizarse obras de conservación previa licencia municipal, conforme al régimen general.

2. Extendidas la nota marginal o la anotación preventiva a que se refiere el artículo 21 del presente Reglamento, la transmisión de finca afectada por la reparcelación o la constitución de derechos sobre la misma no alterará en ningún caso su situación urbanística en cuanto al expediente, aplicándose el artículo 7.º del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 28. De la obligación de los afectados y de las situaciones registrales.

1. Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión dolosa o la falsedad en estas declaraciones dará lugar a responsabilidad por daños y perjuicios que se causen, y, en su caso, a las acciones penales pertinentes.

2. Cuando existiere discordancia entre los títulos y la realidad físico-jurídica de alguna finca en cuanto a superficie linderos, construcciones u otras circunstancias, los interesados aportarán los datos catastrales y los documentos o pruebas necesarios para su más exacta descripción. Dichos documentos serán informados por los Servicios Técnicos y los Jurídicos, conforme a lo previsto en el artículo 23-4 de este Reglamento. El acuerdo de reparcelación será suficiente para la rectificación de los datos descriptivos de las fincas en el Registro, salvo que constare anotación preventiva de demanda referente a las mismas.

3. Citado el titular registral conforme a este Reglamento, si no compareciere en el expediente, se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal, y la nueva finca se adjudicará e inscribirá a favor de aquél, salvo que otra persona justificara en el expediente su mejor derecho de propiedad sobre el inmueble.

4. La adjudicación e inscripción de la nueva finca se practicará a favor del que acredite mediante documento fehaciente ser causahabiente del titular registral, siempre que haya comparecido en el expediente, sin formular oposición dicho titular según Registro.

5. En el caso de que el titular registral, debidamente citado conforme a este Reglamento, no compareciere, si el Ministerio Fiscal no formulara oposición, se adjudicará e inscribirá la finca a favor de quien hubiera justificado su derecho conforme al apartado anterior, siempre que la última inscripción de la finca aportada tenga más de treinta años de antigüedad. Cuando dicho propietario justifique mediante documento público traer causa directa del titular registral, se practicará la inscripción a su favor aun cuando la última sea de menor antigüedad.

6. También se practicará tal inscripción a favor del expresado dueño aunque el asiento contradictorio sea de menor antigüedad y no probara documentalmente traer su derecho del titular registral, siempre que citado éste conforme al presente Reglamento no compareciera ni se opusiera el Ministerio Fiscal, y por el órgano actuante se estimara acreditado el derecho de aquél a que se le adjudique la finca por reparcelación. En este caso la inscripción producirá plenos efectos, sin perjuicio de los derechos del titular registral de la finca aportada; y la cancelación de esta limitación procederá a instancia de cualquier interesado al cumplirse treinta años desde la última inscripción de la finca aportada o mediante alguno de los procedimientos de reanudación del tracto o en virtud de resolución judicial firme que así lo ordene.

7. En los supuestos de los números 4 a 6, en el acuerdo y en la inscripción se consignarán, si constaren, las transmisiones realizadas.

8. El título de reparcelación será bastante para inmatricular en el Registro las fincas, aunque alguna aportada no figurara inscrita en todo o en parte, siempre que en el documento consten las circunstancias prevenidas en este Reglamento. De la inscripción de inmatriculación se publicarán los correspondientes edictos, pero no estará sometida aquella a la limitación de efectos del artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

9. Cuando existiere doble inmatriculación de todo o parte de una finca identificada se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal; se extenderán las notas a que se refiere este Reglamento en el folio registral de cada uno de los inmuebles, y en el acuerdo se reservarán a los interesados las acciones oportunas, haciéndolo constar con el asiento del nuevo inmueble adjudicado por reparcelación, que se practicará «a favor de quien acredite mejor derecho» sobre la finca.

Artículo 29. De las cesiones obligatorias: efectos.

1. Los proyectos y acuerdos de reparcelación, con referencia a la correspondiente Ordenación, determinarán, en su caso, los viales, parques, jardines, zonas de aparcamiento y, en general, los terrenos de cesión obligatoria en la proporción señalada por el artículo 3.º-1-g) de la Ley del Suelo o en otras disposiciones. Asimismo determinarán y precisarán la extensión reservada para edificios o servicios públicos si se hallaren previstos. Conforme el artículo 129 de la Ley del Suelo estas su-

perficie habrán de ser adquiridas mediante pago por quien corresponda atendida su finalidad.

2. A efectos del cálculo de adjudicación del total de la superficie reparcelada se deducirá la extensión a que se refiere el apartado anterior.

3. Las superficies deducidas no serán computables a los efectos de alegar lesión superior al sexto, siempre que afecten por igual a todos los propietarios interesados.

4. Cuando por virtud del planeamiento las cesiones obligatorias de terrenos en el conjunto de la zona a reparcelar superen los máximos de tal carácter establecidos en las Leyes, la diferencia se valorará conforme a la Ley del Suelo y será objeto de expropiación. A tal fin el expediente de reparcelación tendrá a todos los efectos legales el carácter de expediente expropiatorio.

5. No obstante lo dispuesto en el número anterior, si el proyecto de reparcelación fuere de iniciativa particular, los interesados deberán ofrecer con carácter gratuito la totalidad de las superficies de cesión obligatoria que en el planeamiento se señalen, sin limitación. En otro supuesto se aplicará a los que no se adhieran al proyecto el sistema de expropiación.

6. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de la facultad de pedir la reparcelación de unidad superior conforme al artículo 5-2 de este Reglamento.

Artículo 30. De la efectividad de la cesión y de las obras de urbanización.

1. La aprobación definitiva de la reparcelación producirá la cesión al Ayuntamiento de todos los terrenos destinados a dominio y uso público municipal, que serán inscritos conforme señalan los artículos 28 y concordantes de este Reglamento.

2. La superficie de suelo de dominio y uso público municipal existente en la zona a reparcelar se entenderá compensada por los nuevos viales y otros terrenos de dicho carácter resultantes de la reparcelación, conforme al apartado anterior.

3. Asimismo dicha aprobación definitiva implicará la subrogación de los viales de dominio público u otras superficies en situación jurídica especial por las que, si procede, se hayan situado sobre la zona reparcelada, de conformidad con el planeamiento e intervención, en su caso, de los Servicios competentes. Cuando el suelo se halle adscrito al servicio de algún Departamento informará éste sobre el destino de la finca reparcelada.

4. Las obras de urbanización correspondientes serán sufragadas por los propietarios de acuerdo con el proyecto legalmente aprobado.

Artículo 31. De las cargas, gravámenes y situaciones jurídicas.

1. Las cargas, gravámenes y situaciones jurídicas de carácter real que consten registrados pasarán por subrogación real sobre las nuevas fincas resultantes de la reparcelación, quedando libres en todo caso los terrenos de cesión obligatoria.

2. A tal fin, una vez aprobado inicialmente el proyecto, se citará a los titulares de los derechos señalados en el apartado anterior, conforme al artículo 23-3 de este Reglamento; y si dentro del plazo concedido, no inferior a un mes, no formularen oposición, se producirá la subrogación por ministerio de la Ley al aprobarse definitivamente la reparcelación.

3. Si se planteara divergencia entre los interesados respecto de la vigencia o valoración de los respectivos derechos, se entenderán las actuaciones de reparcelación con el Ministerio Fiscal, según el artículo quinto de la Ley de Expropiación Forzosa. En la inscripción de la nueva finca se hará constar aquella circunstancia, sin perjuicio de que los interesados litiguen entre sí en el juicio correspondiente.

4. Los interesados podrán, conforme a lo dispuesto en el artículo 82-4 de la Ley del Suelo, acudir al Juzgado de Primera Instancia para que resuelva sobre la transformación de las cargas no susceptibles de subrogación real, valorándolas conforme a la Ley del Suelo para convertirlas en crédito garantizado con hipoteca sobre las nuevas fincas. En ningún caso se interrumpirá la tramitación del expediente, entendiéndose las actuaciones en lo pertinente con el Ministerio Fiscal. Por igual procedimiento se resolverá, si no hubiere acuerdo, la distribución de los gravámenes entre las fincas de un mismo propietario.

5. Las servidumbres prediales incompatibles con la nueva ordenación serán expropiadas, valorándose conforme a los preceptos generales, y su justiprecio se satisfará con cargo a los gastos de proyecto. Las inscritas en el Registro de la Propiedad se cancelarán en virtud del título de reparcelación, que a tal fin las mencionará expresamente. La valoración se realizará de oficio o a instancia de los interesados al efectuar la

prevista en el artículo 10 de este Reglamento. En caso de desconocerse entonces su existencia podrá valorarse con posterioridad, sin detenerse por ello la tramitación.

Artículo 32. De los arrendamientos e indemnizaciones.

1. Los arrendamientos existentes sobre fincas rústicas y solares y sobre las edificaciones que deban derruirse quedarán extinguidos por la aprobación definitiva de la reparcelación. A tal efecto en el acuerdo constará, si procediere, indicación expresa de dichos edificios.

2. Conforme a lo previsto en el artículo cuarto, apartado primero, de la Ley de Expropiación Forzosa, se seguirá expediente incidental para fijar la indemnización correspondiente, que satisfará al propietario de la finca.

3. El desahucio y lanzamiento tendrán carácter administrativo, conforme al artículo 54 del Reglamento de Expropiación Forzosa. El órgano actuante decretará y efectuará aquéllos en los plazos y condiciones señalados en el artículo 53 de dicho texto.

4. La indemnización por traslado de industria que haya de satisfacerse al propietario de ésta, sea o no el mismo de la finca, se señalará conforme a las reglas generales de la expropiación forzosa y se satisfará con cargo a los gastos del proyecto, aplicándose lo previsto en el artículo tercero, cuatro.

CAPITULO VI

De la formalización de la reparcelación

Artículo 33. De la escritura de reparcelación.

1. Cuando el propietario único o los varios interesados de fincas que integren la totalidad de una zona delimitada soliciten la reparcelación podrán otorgar escritura en la que se formalice aquélla, con las consiguientes operaciones jurídicas de agrupación, formación de nuevas parcelas, segregaciones, imposición de servidumbres, declaraciones de obra nueva y establecimiento de reglas o estatutos que afecten a la propiedad con fines de conservación de las urbanizaciones y demás pertinentes, que a todos los efectos se considerarán «actos de reparcelación».

2. Se acompañarán los planos de información y adjudicación a que se refiere el presente Reglamento.

3. Realizada la tramitación y aprobada por el órgano actuante, la escritura producirá los efectos de acuerdo firme de reparcelación conforme al artículo 82 de la Ley del Suelo y a este Reglamento.

4. En los demás supuestos los propietarios, o en su caso la entidad urbanística colaboradora, podrán otorgar escritura en que consten los requisitos y circunstancias señalados en el artículo 24, sometiénola a la tramitación y aprobación del Órgano urbanístico competente.

Artículo 34. Del certificado del acuerdo de reparcelación y su inscripción.

1. Firme el acuerdo de reparcelación, el órgano actuante expedirá certificación literal de aquél y de sus anexos, que se entenderán como parte integrante del mismo. También se unirán a la misma los planos generales de información y adjudicación.

2. En virtud de la certificación y conforme al artículo 82 de la Ley del Suelo y a este Reglamento, se practicarán en el Registro de la Propiedad los asientos necesarios para reflejar la nueva situación física y jurídica de las fincas mediante la agrupación prevista en el artículo 24 de este Reglamento. El título tendrá eficacia inmatriculadora para los inmuebles no inscritos y respecto de los excesos de cabida, según el artículo 28-8 y cancelatoria, en su caso. Se archivarán en el Registro copias de la certificación y de los planos.

3. Inscrita la agrupación, el Registrador devolverá el título con la correspondiente nota al órgano actuante, que a su vez lo remitirá al Notario a cuyo distrito pertenezca la zona reparcelada, o al que por turno corresponda, para su protocolización. Si se estimara conveniente podrá asimismo remitirle planos parciales de adjudicación de las fincas reparceladas.

4. El Notario expedirá para cada propietario copia parcial autorizada del acuerdo de reparcelación, en la que se describirán las fincas y se consignarán la titularidad y cargas y las circunstancias oportunas. La copia, acompañada del plano general de adjudicación o del parcial de la finca adjudicada, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, practicándose bajo nuevo número la segregación de la matriz agrupada.

5. Se remitirá al Órgano actuante copia del acta de protocolización en la que conste la referencia a las operaciones practicadas en el Registro y en cuya virtud se realizará, en

su caso, la inscripción del resto a que se refiere el artículo 24-1) de este Reglamento. Asimismo se remitirá copia a los servicios correspondientes para su reflejo en los documentos fiscales.

Artículo 35. De las superficies no tituladas.

1. Las fincas identificadas no inmatriculadas en el Registro de la Propiedad y cuyo propietario sea desconocido se incluirán en la agrupación, y en pago de las mismas se adjudicará la finca o cuota-parte indivisa que corresponda. Se consignarán dichas circunstancias en el acuerdo y se seguirán las actuaciones con el Ministerio Fiscal conforme al artículo segundo.

2. Las fincas así reparceladas se inscribirán a nombre del Órgano actuante para ser adjudicadas a quien acredite ser su dueño.

3. Transcurridos cinco años desde la inscripción en la forma señalada sin que sean reivindicadas se enajenarán en pública subasta, y el precio se consignará en la Caja General de Depósitos a disposición de quien acredite ser su titular.

4. No obstante, si se tratara de cuota-parte indivisa, a petición de alguno de los cotitulares podrá adjudicarse a los mismos, en proporción a sus respectivos derechos, por la valoración señalada en el expediente de reparcelación, sin esperar al transcurso del indicado plazo.

5. La superficie que no se hubiere adjudicado en virtud de la reparcelación por no haberse identificado ni acreditado la titularidad de la aportada quedará formando parte del resto de la finca matriz, y el Órgano actuante podrá disponer de la misma como fondo regulador.

6. Transcurridos cinco años desde la firmeza del acuerdo aprobatorio se enajenará en pública subasta, y el producto se destinará a la constitución del Patrimonio Municipal del Suelo.

CAPITULO VII

De las indemnizaciones complementarias

Artículo 36. De la indemnización sustitutiva.

1. A efectos de lo dispuesto en el artículo tercero, número 2, apartado d), de la Ley del Suelo, todas las fincas incluidas en el perímetro de la zona de reparcelación, aunque se excluyan de ésta, quedan afectadas al pago de los gastos de la urbanización.

2. En consecuencia, cuando determinada finca fuere excluida conforme al artículo octavo de este Reglamento, habrá lugar a la imposición de la indemnización sustitutiva mediante la aportación por su titular a los gastos de urbanización en la forma, cuantía y condiciones señaladas por el mismo.

3. La indemnización sustitutiva comprenderá la parte proporcional en todos los gastos de urbanización de la zona reparcelada que corresponda al valor del suelo de la finca excluida.

4. La citada cuota se fijará, si no existiere acuerdo con el interesado, mediante el procedimiento señalado para la determinación de justiprecio en la legislación de Expropiación Forzosa.

5. De conformidad con el artículo 114 de la Ley del Suelo, podrá repercutirse la imposición sobre los arrendatarios en los términos prevenidos para las mejoras en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 37. De la indemnización compensatoria.

1. Los propietarios de fincas colindantes con el límite de la zona de reparcelación y no incluidas en la misma a quienes beneficien en todo o en parte las obras de urbanización satisfarán la cuota correspondiente de los gastos de aquélla en la proporción en que se hubieren beneficiado y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 117 y 183-1 de la Ley del Suelo y concordantes.

2. Con esta finalidad, el órgano actuante podrá acordar la imposición y distribución de la cuota correspondiente mediante resolución motivada y con los trámites señalados en el artículo 32 de la citada Ley.

3. La indemnización compensatoria podrá repercutir sobre los arrendatarios, según lo dispuesto en el artículo anterior.

CAPITULO VIII

De las Entidades Urbanísticas Colaboradoras y su régimen

Artículo 38. De la naturaleza y fines de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

1. Conforme a lo dispuesto en los artículos 80, 124 y concordantes de la Ley del Suelo, el Órgano competente, según el artículo 14 de este Reglamento, podrá aprobar o imponer la

constitución de Entidades Urbanísticas de Compensación, personas jurídicas colaboradoras del Organismo bajo cuya tutela actúen o que controle su gestión. Dichas Entidades tendrán carácter jurídico-administrativo. La imposición procederá únicamente cuando se declare obligatoria la reparcelación.

2. El proyecto que se apruebe para aplicar el «Sistema de Compensación» deberá incluir, en su caso, la constitución de la Entidad Urbanística y sus Estatutos.

3. Los propietarios afectados por un Plan parcial de ordenación podrán constituir voluntariamente una Entidad Urbanística colaboradora, que podrá tener por objeto practicar la reparcelación de los terrenos y todas las operaciones relacionadas con la urbanización, como la ejecución de obras, constitución de Sociedades mercantiles para dichas finalidades, defensa de los intereses de los propietarios y los demás objetivos previstos por la Ley del Suelo y este Reglamento, incluso la edificación.

Artículo 39. De la constitución.

1. Las Entidades Urbanísticas a que se refiere este Reglamento gozarán de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Organismo competente en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que llevará la Dirección General de Urbanismo.

2. En dicho Registro las Entidades figurarán numeradas correlativamente, y en el mismo se harán constar mediante incorporación a los respectivos expedientes de copia autorizada de los documentos siguientes:

- a) El acuerdo de constitución, con los Estatutos.
- b) Los acuerdos de modificación de éstos.
- c) Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad.
- d) Los acuerdos de disolución.
- e) Las Memorias de actuación anuales; y
- f) Cualesquiera otros que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.

3. Las citadas Entidades se inscribirán también en el Registro Mercantil de su domicilio si hubieren de emitir obligaciones o lo estimaran conveniente, mediante certificación del Organismo competente en que consten las menciones citadas en el número anterior bajo los apartados a), b) y c).

Artículo 40. De las facultades.

1. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras tendrán personalidad propia y plena capacidad jurídica con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo, en el presente Reglamento y en los Estatutos de la respectiva Entidad.

2. La incorporación de los propietarios a la Entidad no presupone, salvo pacto en contrario, la transmisión a la misma del dominio de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común.

3. Las Entidades podrán adquirir, poseer y enajenar los bienes de su patrimonio, conforme a este Reglamento. Las Entidades de Compensación actuarán como fiduciarias, con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los asociados incluidas en la zona, con arreglo a lo que se dispone en los números siguientes.

4. En virtud de lo dispuesto en el artículo 127-1 de la Ley del Suelo las Entidades Urbanísticas de Compensación podrán concertar créditos para realizar obras de urbanización con garantía hipotecaria de las fincas afectadas en la zona. Si se emitieran títulos se cumplirá lo dispuesto para constitución de hipotecas en garantía de los transmisibles por endoso o al portador en los artículos 154 de la Ley Hipotecaria y concordantes.

5. La constitución de gravámenes y la enajenación podrán llevarse a cabo por los Organismos de la Entidad en representación de ésta siempre que así conste previsto en sus Estatutos y además lo consientan todos los interesados, y, en su defecto, que lo autorice en cada caso el Organismo actuante en resolución motivada. El acuerdo se adoptará con las determinaciones correspondientes de las señaladas en el artículo 24 y con los efectos registrales prevenidos en este Reglamento.

Artículo 41. De los Estatutos.

1. Los Estatutos de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras contendrán, cuando menos, las circunstancias siguientes:

- a) Nombre, domicilio, objeto y fines.
- b) Organismo bajo cuyo control actúe.
- c) Expresión de la zona a que se refiere la actuación que constituye su objeto.

d) Duración.

e) Condiciones o requisitos para la incorporación a la Entidad, que no podrán ser más gravosas para unos propietarios que para otros.

f) Organismos de gobierno y administración, forma de designarlos y sus facultades. Si la Entidad fuese mixta corresponderá la presidencia al Alcalde o al Jefe del Organismo Urbanístico competente o persona en quien deleguen.

g) Requisitos de la convocatoria de los Organismos de gobierno y administración y de adopción de los acuerdos, quórum mínimo y la forma de computación de los votos, que deberán ser proporcionales al derecho o interés económico de cada asociado. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale lo nombrará el Organismo actuante.

h) Medios económicos y reglas para fijar las aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias. Si la Entidad se hubiere constituido con carácter obligatorio a petición de los propietarios de más del sesenta por ciento de la superficie, las aportaciones del resto no podrán exigirse hasta que aquéllos hubieren desembolsado el sesenta por ciento de las que les correspondan para sufragar el coste de la urbanización, salvo acuerdo en contrario del Organismo actuante.

i) Recursos procedentes contra los acuerdos de la Entidad; y

j) Normas sobre su disolución y liquidación.

2. Cuando se otorgare escritura por todos los interesados en la misma podrán insertarse los Estatutos, conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 42. De la incorporación de Empresas urbanizadoras.

1. A las Entidades urbanísticas colaboradoras podrán incorporarse, a solicitud de los interesados o por acuerdo del Organismo actuante si se hubiera declarado la reparcelación obligatoria, Empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar el suelo en las condiciones que se determinen. En tal supuesto la compensación por la aportación podrá satisfacerse en solares, cuya adjudicación tendrá a todos los efectos legales la consideración de acto de reparcelación. Los propietarios que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización y presten la adecuada garantía serán excluidos a los efectos de adjudicación de solares en pago de la aportación de la Empresa.

2. La valoración de la aportación de la Empresa se determinará en virtud del coste presupuestado en el proyecto de urbanización detallado que apruebe el Organismo que hubiere acordado la incorporación de aquélla, y que podrá tramitarse con el proyecto de reparcelación. No obstante, todos los interesados, de común acuerdo, podrán señalar una valoración distinta. La Empresa deberá garantizar su gestión en la forma y cuantía que determine el Organismo actuante.

3. Las normas que regulen la incorporación determinarán si el señalamiento del valor se practica a riesgo y ventura de la Empresa, o, por el contrario, la forma de establecer las modificaciones y su reconocimiento en los derechos de la Empresa como miembro de la Entidad urbanística colaboradora.

4. El valor de la zona urbanizada a efecto del señalamiento de cuotas de interés se compondrá por la suma de valor del suelo, el coste de la urbanización y, en su caso, de los gastos ocasionados por la actuación y gestión urbanística.

5. Terminada la urbanización, si su coste real fuere inferior al previsto y no se hubiera establecido lo contrario, se compensará a los propietarios del suelo en proporción a su cuota de valor si procediere.

6. Si por el contrario dicho coste excediere de las cifras presupuestadas, se satisfará la diferencia a la Empresa urbanizadora con cargo a los beneficios de la Entidad si los hubiere, y en su defecto, por derrama entre los propietarios en proporción a su derecho, salvo la previsión señalada en el número siguiente.

7. Cuando para la compensación intervengan titulares del suelo y Empresa que anticipe los gastos de urbanización y a la que hayan de adjudicarse solares, deberá reservarse un porcentaje del volumen edificable no superior al diez por ciento del total para hacer frente a las diferencias de coste, del que sólo podrá disponer la Entidad previa autorización del Organismo actuante. Esta reserva no tendrá lugar si la incorporación se verifica a riesgo y ventura, y podrá sustituirse mediante garantía real o aval bancario.

CAPITULO IX

De la normalización de fincas

Artículo 43. *De la rectificación de límites y normalización de fincas.*

1. Los Ayuntamientos u otros Organos urbanísticos, conforme a este Reglamento, por propia iniciativa o a solicitud de parte interesada, podrán acordar o imponer la rectificación de límites para normalizar la configuración de fincas en superficie inferior a manzana.

2. La normalización procederá cuando mediante la misma pueda realizarse la edificación de una finca conforme a la Ordenación vigente o resolver la falta de accesos, desproporción de dimensiones, configuración inadecuada u otras circunstancias análogas. Asimismo procederá si voluntariamente lo acordaren todos los interesados. Con carácter excepcional podrá acordarse para corregir situaciones de abuso de derecho.

3. En ningún caso podrá imponerse la normalización cuando el valor de las fincas o el volumen edificable resultare alterado en proporción superior al 15 por 100, sin perjuicio de tramitar y aprobar la reparcelación si procediere.

4. Los propietarios a quienes no beneficie directamente la normalización no vendrán obligados a satisfacer cantidad alguna por causa de la misma.

Artículo 44. *Del procedimiento de normalización.*

1. El propietario de finca que no sea edificable por alguna de las circunstancias previstas en el número 2 del artículo anterior podrá solicitar del Ayuntamiento u otro Organismo urbano competente, conforme al artículo 14 de este Reglamento, la normalización de su inmueble con las colindantes susceptibles de aquélla. No podrán sujetarse a normalización obligatoria los inmuebles ya edificados conforme al planeamiento o declarados fuera de Ordenación.

2. Se acompañará a la solicitud una memoria, la certificación acreditativa de titularidad y cargas de las fincas afectadas y plano a escala 1:500 de toda la superficie que se estime debe ser normalizada.

3. El Organismo actuante notificará a los propietarios y titulares de cargas de los otros inmuebles la pretensión del solicitante para que en plazo no inferior a un mes acuerden con el peticionario la forma y condiciones de la normalización.

4. En caso de falta de avenencia si el Organismo actuante estimare procedente la normalización lo acordará con los criterios establecidos para la reparcelación en este Reglamento y con reducción a la mitad de los plazos previstos.

5. Los acuerdos de normalización serán recurribles en los mismos supuestos y se inscribirán y producirán iguales efectos que los de reparcelación.

CAPITULO X

Disposiciones especiales

Artículo 45. *De las cuotas de urbanización.*

1. Conforme al artículo 114 de la Ley del Suelo las obras de urbanización deberán satisfacerse por los propietarios.

2. En el expediente y acuerdo de reparcelación deberá incluirse, en su caso, la imposición de la cuota para sufragar las obras previstas en el proyecto, conforme al artículo 132 de dicha Ley o mediante otra fórmula legal.

3. Si las obras se realizaren por el Ayuntamiento u otro Organismo urbanístico los interesados podrán satisfacer su costo mediante la cesión de solares en la forma y condiciones que se determinen en el proyecto o en acuerdo específico adoptado al efecto.

4. Las cuotas serán proporcionales a los derechos reconocidos según el valor de cada finca.

5. La imposición de cuota tendrá efecto de carga real sobre el inmueble, se hará constar en el Registro de la Propiedad en virtud de certificación del acuerdo firme del Organismo actuante, conforme a este Reglamento, y su ejecución, caso de impago, se llevará a efecto por el procedimiento de apremio administrativo.

6. Cuando excepcionalmente no se impusiere cuota en el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, o se aplazare el pago de aquélla, en todo o en parte, se consignarán dichas circunstancias en el título y en el Registro, por nota marginal. En todo caso, deberá constar la cantidad máxima por la que responderá el respectivo inmueble.

7. La afección registral a que se refiere el número anterior quedará pospuesta automáticamente a toda garantía constituida para gozar de los beneficios otorgados a la construcción de viviendas de protección oficial, y será cancelada cuando se acre-

dite el pago de la cuota, y, en todo caso, transcurridos cinco años desde su fecha, siempre que en el Registro no conste nada en contrario.

8. Asimismo el Organismo actuante podrá autorizar la constitución de hipoteca en garantía de créditos en supuestos distintos de los previstos en el número anterior y con iguales efectos.

Artículo 46. *De los beneficios de reparcelación.*

1. Se aplicarán los beneficios fiscales de la Ley del Suelo, conforme a los preceptos que los determinen, a las zonas reparceladas. Asimismo se aplicarán los señalados por la Ley de Pefo.ma del Sistema Tributario, número 41/1964, de 11 de junio.

2. El Organismo que apruebe la reparcelación consignará, en su caso, en el acuerdo pertinente que se han cumplido los supuestos cuya realidad es determinante del derecho a los citados beneficios.

3. Con el fin de precisar si existe desproporción entre el costo de la urbanización y el valor de los tributos objeto del beneficio para su ampliación, según el artículo 189-3 de la Ley del Suelo, se computará además de los gastos de obras de urbanización el valor de los terrenos cedidos conforme a este Reglamento.

Artículo 47. *De los gastos de reparcelación.*

1. Todos los gastos de formalización de la reparcelación, incluso los de la agrupación, correrán a cargo, conforme al artículo 84 de la Ley del Suelo, de los propietarios, según el valor de sus fincas.

2. El Organismo actuante podrá exigir anticipo de los gastos presupuestados.

3. En ningún caso se entregará el título de adjudicación de finca reparcelada sin que se acredite haber satisfecho los citados gastos.

Artículo 48. *De la conservación de zonas verdes y espacios libres.*

1. La conservación de las zonas verdes y espacios libres de uso público en una zona reparcelada será de cargo de los interesados en tanto no transcurra el plazo de los beneficios que en virtud de la urbanización y con fundamento en la Ley del Suelo y disposiciones concordantes se hayan concedido. El Organismo que apruebe la reparcelación podrá acordar e imponer las normas de conservación oportunas.

2. Los Ayuntamientos u Organos que les sustituyan podrán percibir las cuotas de conservación correspondientes, salvo que los propietarios constituidos en asociación asuman la obligación de realizar aquélla y la garanticen durante el plazo a que se refiere el número anterior.

3. En caso de impago de las cuotas se aplicará el procedimiento de apremio administrativo, conforme al artículo 211 de la Ley del Suelo. Si se incumpliere la obligación de conservar se subrogará en ella el Ayuntamiento, que podrá aplicar dicho procedimiento.

4. Lo establecido en los números anteriores se ajustará a cuanto se disponga en las normas reglamentarias de desarrollo de los artículos 189 a 193 de la Ley del Suelo.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—A todos los efectos legales los actos ejecutados en virtud de este Reglamento tendrán el carácter de actos de reparcelación.

Segunda.—Las referencias de este Reglamento a acuerdos municipales se entenderán a los de la Comisión Permanente, Ejecutiva o de Gobierno, según los casos, si se hallaren constituidas, y en su defecto a los del Pleno. Corresponderá al Alcalde, en su caso, acordar la incoación del procedimiento, así como la impulsión de los expedientes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Los expedientes de reparcelación que se hallaren en trámite en la fecha de entrada en vigor de este Reglamento se adaptarán de oficio o a instancia de parte a sus disposiciones.

Segunda.—Las reparcelaciones en curso de ejecución cuyo régimen hubiera sido establecido por Decreto se ajustarán a lo establecido en éste, aplicándose con carácter subsidiario el presente Reglamento.

DISPOSICION FINAL

Quedan derogados los preceptos de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en este Reglamento y se autoriza al Ministro de la Vivienda para que dicte las normas necesarias para el desarrollo y ejecución del mismo.