

La división de terrenos para su cesión al Ayuntamiento para regularizar alineaciones o completar la red viaria, en Cataluña, ¿está sujeta a declaración de innecesariedad de licencia de parcelación?

Antecedente normativo

Cita:

-Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto.

-Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo.

-Decreto 64/20134, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.

1. Planteamiento

En el trámite de concesión de una licencia urbanística, el propietario del terreno sobre el que ésta se solicitó, previa segregación, cedió la parte de la finca afectada de vial. El Ayuntamiento, mediante acuerdo expreso, aceptó la cesión y después concedió la licencia de obras para la edificación de un edificio de viviendas.

Una vez terminada la obra de edificación, y presentada la correspondiente declaración de obra nueva para su inscripción ante el Registro de la Propiedad, el Registrador en su nota de calificación, requiere la presentación de la declaración de innecesariedad de parcelación por la segregación efectuada.

Se pregunta si este supuesto de división de terrenos, dada su finalidad, está sujeto a licencia y quién debe acordarla.

2. Consideraciones jurídicas

El texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, regula las parcelaciones urbanísticas y las sujeta a licencia urbanística. Tras definir el concepto, el artículo 192 recoge la necesidad de sujetar estas operaciones a licencia y excluye de ella la división *“contenida en el proyecto de reparcelación y de otras excepciones reguladas por reglamento”*.

El artículo 192 en su apartado dos, distingue entre aquellas divisiones de terrenos que tienen carácter de parcelación urbanística de las que no lo tienen; las primeras, se someten a fiscalización previa municipal, las segundas exigen declaración de innecesariedad de licencia de parcelación, *“sin perjuicio de que la división se ajuste a las condiciones específicas de la legislación sectorial.”*

Para inscribir en el Registro de la Propiedad las operaciones de división se ha de presentar la licencia de parcelación o la declaración de innecesariedad. Así lo establece el artículo 193 cuando dispone:

“Requisito necesario para otorgar escrituras y para inscribirlas en el Registro de la Propiedad.

El otorgamiento de escrituras y de otros documentos públicos con relación a las operaciones que son objeto de los artículos 191 y 192 y la inscripción de dichos documentos en el Registro de la Propiedad se tienen que ajustar a lo que establecen la legislación aplicable en materia de suelo y la legislación hipotecaria, y debe acreditarse que se dispone de la licencia de parcelación o bien de la declaración que ésta no es necesaria.”

El Reglamento de la Ley de Urbanismo, aprobado por Decreto 305/2006, de 18 de julio, vigente hasta el 3 de junio de 2014 y, por tanto en el momento de la formalización de la segregación y cesión planteada, en su artículo 243 concreta qué supuestos se encuentran en la obligación de presentar esta declaración y en su artículo 244 recoge los que no se encuentran sujetos a fiscalización previa; entre ellos cita aquellas divisiones de terrenos producida para la cesión de terrenos para vial y se remite a los artículos 40.3.a) y 124.1 del propio Reglamento, es decir, a los supuestos de cesión gratuita al ayuntamiento de terrenos destinada a vial o *“cuando esta cesión sea necesaria para que el resto del suelo adquiera la condición de solar y se pueda construir de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico general”*.

Es decir, la división de terrenos producida a los efectos de ceder aquellos terrenos destinados a la red viaria, no están sujetos a licencia de parcelación ni a declaración de innecesariedad. En este supuesto se encuentra la cesión planteada.

La cesión que ha de hacerse libre de cargas y gravámenes, puede efectuarse de dos modos, según se establece en el artículo 124: la primera mediante el ofrecimiento de cesión formalizada por comparecencia ante el secretario municipal o en escritura pública otorgada por las personas propietarias. La cesión se entiende aceptada por silencio administrativo positivo por el transcurso de un mes desde la presentación de la escritura pública o desde la comparecencia si antes no se ha acordado expresamente la aceptación. La segunda, mediante escritura pública o acta administrativa otorgada por las personas propietarias y el ayuntamiento.

Aunque no se establece la necesidad de adoptar un acuerdo expreso, el Ayuntamiento instruye el correspondiente procedimiento que termina con la aceptación de la cesión; en el acuerdo es conveniente recoger la declaración de innecesariedad, a fin de dar cumplimiento de lo previsto en el artículo 193 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña.

Esta declaración corresponde al mismo órgano municipal que concede las licencias urbanísticas.

A diferente conclusión se puede llegar con la aprobación, por Decreto 64/2014, de 3 de mayo, del Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística, publicado en el *“Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya”* de 15 de mayo de 2014 y vigente desde 4 de junio siguiente. Este Reglamento regula, entre otras cuestiones, las divisiones de terrenos, en suelo urbano, no urbanizable y urbanizable.

El artículo 19 recoge la división de terrenos comprendidos en una finca afectada a sistemas urbanísticos; en su apartado dos se refiere a la segregación de fincas afectadas parcialmente a calles o a vías *“con vistas a regularizar alineaciones o completar la red viaria, con la finalidad de ceder inmediatamente el*

lote afectado a la administración actuante y poder edificar el lote restante de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico.”

El artículo 25 sobre *“actos de división y segregación de terrenos sujetos a fiscalización”*, establece que se *“debe someter a la fiscalización previa municipal toda división o segregación de terrenos, simultánea o sucesiva, de la que resulten dos o más lotes, excepto que traigan causa de un expediente de expropiación forzosa o estén amparadas en un proyecto de reparcelación aprobado definitivamente.”*

El artículo 27, por su parte, recoge los supuestos en los que la división no constituye parcelación urbanística pero que quedan sujetos a fiscalización previa por el órgano municipal competente y para ello se ha de declarar innecesaria la licencia urbanística de parcelación. Entre ellos no se recoge la división de terrenos para la cesión de viales con vistas a regularizar alineaciones.

Aunque en esta regulación no se establece de forma expresa que la división de terrenos para la finalidad citada está entre los supuestos de fiscalización, tampoco se recoge entre las excepciones. Si además tenemos presente que en el artículo 28, cuando se concreta la documentación necesaria que ha de acompañar las solicitudes de licencia urbanística de parcelación o de declaración de su innecesariedad, se recoge, en su apartado f), las *“fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que se tengan que ceder, si procede”*, se deduce que estas divisiones de terrenos se sujetan a declaración de innecesariedad.

El plazo para declarar la innecesariedad es de un mes; la declaración ha de incorporar *“anexa una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes”* (artículo 29).

3. Conclusiones

Aunque el Reglamento de la Ley de Urbanismo de 2006 recoge de forma expresa la no fiscalización previa, ni en forma de licencia de parcelación ni en forma de declaración de innecesariedad, de las divisiones de terrenos para su cesión de vial, dado el contenido de la Ley de Urbanismo, en especial el artículo 193, se considera adecuado recoger tal declaración en el acuerdo de aceptación de la cesión.

El Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística de 2014 que deroga, entre otros, el título séptimo del Reglamento de la Ley de Urbanismo citado, en donde se regulan las parcelaciones urbanísticas y la declaración de innecesariedad, no establece de forma expresa esta fiscalización; sin embargo, se deduce de su regulación la necesidad de sujetar las divisiones de terrenos para su cesión a vial a declaración de innecesariedad.