

FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE AGRUPACIONES, DIVISIONES Y REPARCELACIONES

JOAQUIN DELGADO RAMOS

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. NOTARIO.

EDITOR DE WWW.REGISPRO.ES AUTOR EN NYR.COM

0.- NORMATIVA VIGENTE

- **ESTATAL**

- TR LEY SUELO 2015 (ART 26) ART 65.3
- LEY 19/1995, DE 4 DE JULIO, DE MODERNIZACIÓN DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS. REGIMEN U.M.C. ART 23
- LEY HIPOTECARIA (ART 9) (ART 199)
- REGLAMENTO HIPOTECARIO (ART 45 Y SS)
- REGLAMENTO HIPOTECARIO URBANÍSTICO (ART 78 Y SS)

-

0.- NORMATIVA VIGENTE

- **ANDALUZA**

- LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

- ART 91 (PARCELACIÓN URBANÍSTICA)

- ART 137 (NECESIDAD DE LICENCIA)

- ART 140 (COORDENADAS)

- ART 174 (AFO)

- DECRETO 550/2022, DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021

1.- UNIFICACION DE FINCAS

- **1.1 “AGRUPACIONES”**
 - REGLA GENERAL
 - CASO ESPECIAL: FINCAS DISCONTINUAS
- **1.2 “AGREGACIONES”**
 - REQUISITOS
 - TRATAMIENTO FISCAL ART 70 RGT IMPUESTO TRANSMISIONES
 - TRATAMIENTO REGISTRAL ART 48 REG HIPOTECARIO

2.- FRAGMENTACIÓN DE FINCAS

- 2.1 “DIVISIONES”
- 2.2 “SEGREGACIONES”
 - TRATAMIENTO FISCAL FAVORABLE
 - TRATAMIENTO REGISTRAL
 - ART 47 RGTO HIPOTECARIO

3.- REORGANIZACION /REPARCELACION DE FINCAS

3.1 “REPARCELACIÓN RÚSTICA”

.- VOLUNTARIA

.- FORZOSA: CONCENTRACIÓN PARCELARIA

3.2 “REPARCELACIÓN URBANÍSTICA”

PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCION ART 92 LISTA

REQUISITOS COMUNES

.- **GEORREFERENCIACIÓN** OBLIGATORIA (ART 9 LH)

.- **AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA: LICENCIA**

- Tanto la solicitud como la propia licencia deben expresar las coordenadas.

- Caducidad de pleno derecho a los 3 meses.

- Sin licencia: reparcelación forzosa, salvo excepciones

- Indicios reveladores de parcelación

 - Definición legal Art 91 LISTA

 - Supuestos reglamentarios art 139 Reg LISTA.

cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el Reglamento y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada

REQUISITOS COMUNES

- .- **FORMALIZACIÓN:** EN DOCUMENTO AUTÉNTICO
¿Siempre requiere escritura notarial? Impuesto AJD
- .- **INSCRIPCIÓN PREVIA** DE LA GEORREFERENCIACION DE LAS FINCAS DE ORIGEN. Art 199 LH

Excepciones

- .- **INSCRIPCION GEORREF. DE LAS FINCAS DE RESULTADO**

POSIBLES VINCULACIONES "OB REM" ENTRE FINCAS

.- SERVIDUMBRES

.- VINCULACIÓN DE 1 FINCA SUBORDINADA A FAVOR DE 1 PRINCIPAL

Tanto la solicitud como la propia licencia deben expresar las coordenadas

.- VINCULACION DE 1 FINCA SUBORDINADA A FAVOR DE VARIAS FINCAS PRINCIPALES

= complejo inmobiliario

.- "PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA"

= complejo inmobiliario

4.- PARTICULARIDADES EN FINCAS QUE NO SEAN SUELOS, SINO ELEMENTOS PRIVATIVOS DEL UNA PROPIEDAD HORIZONTAL

4.1 “GEORREF SOLO DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR EL EDIFICIO”

4.2 “PLANO EN PLANTA DEL ELEMENTO PRIVATIVO”

4.3 AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA

4.4. AUTORIZACION DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

5.- INTERVENCION DEL TÉCNICO

5.1 GEORREFERENCIACION

5.2 CERTIFICADO DE QUE LA OPERACIÓN REALIZADA SE AJUSTA AL PROYECTO GEORREFERENCIADO APROBADO POR LA LICENCIA

5.3 REQUISITO: FIRMA DEL TÉCNICO AUTÉNTICA

5.4. CONSENTIMIENTO AUTÉNTICO DEL PROPIETARIO

6.- DIVISIONES ILEGALES PERO “PRESCRITAS”

6.1 “VÍA JURÍDICA: ART 28.4 TRLS POR ANALOGÍA”

6.2 “CERTIFICACION MUNICIPAL DE PRESCRIPCIÓN URBANÍSTICA”

6.3 GEORREFERENCIACIÓN

7.- SEGREGACIÓN DE PARCELAS CON VIVIENDAS AFO ILEGALES PERO “PRESCRITAS”

7.1 “VÍA JURÍDICA: LOUA Y AHORA LISTA

7.2 “LA RESOLUCIÓN AFO DEBE GEORREFERENCIAR LA PARCELA A SEGREGAR” ART 174 (AFO)

FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE AGRUPACIONES, DIVISIONES Y REPARCELACIONES

JOAQUIN DELGADO RAMOS

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. NOTARIO.

EDITOR DE WWW.REGISPRO.ES AUTOR EN NYR.COM