

SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Expediente: C-21/2021 HF

Municipio: Els Poblets.

Asunto: Consulta requisitos acreditación propiedad a los efectos de gestión PAI por los propietarios.

AJUNTAMENT ELS POBLETS

AVDA. JAUME I, N.º 7

CP 03779 ALICANTE

En fecha **28/04/2021** tuvo entrada en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística (SAMIU) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito del ayuntamiento de **ELS POBLETS** formulando **consulta** en relación al cómputo de la aportación necesaria de suelo para poder optar a la gestión por los propietarios de cara al desarrollo de un PAI¹; consulta que el ayuntamiento de Els Poblets concreta en los términos siguientes:

Atendiendo a todo lo expuesto y teniendo en cuenta el interés municipal en la programación del ámbito de referencia², cuya tramitación resulta indispensable para culminar el proceso de desarrollo urbanístico iniciado hace más de 12 años, se formula la siguiente

CONSULTA:

Que por esa Dirección General se emita interpretación sobre el alcance y cumplimiento de los requisitos del artículo 114.1.c) LOTUP para la asignación de la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión por los propietarios; y en concreto:

1º. Si a los efectos de acreditar el cumplimiento del artículo 114.1.c), apartado primero, es requisito indispensable que el candidato a Agente Urbanizador acredite la propiedad de más del 50% de los derechos del ámbito objeto de programación; o si, por el contrario, y como defienden los Servicios Técnicos Municipales, es suficiente con acreditar la disponibilidad civil de los derechos en ese mismo porcentaje.

2º. Si a los efectos de acreditar el cumplimiento del artículo 114.1.c) LOTUP, apartado segundo, en la aceptación de más del 40% de los titulares de las parcelas registrales del ámbito objeto de programación, se incluyen las parcelas registrales privadas que han servido al cómputo del primer requisito; esto es, para el cálculo de disposición de más del 50% de los derechos del ámbito. O si, por el contrario, tal como entiende el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, en contra del criterio de los Servicios Técnicos Municipales, se ha de excluir estas parcelas registrales privadas.

1 Programa de Actuación Integrada.

2 PAI de la Unidad de Ejecución (UE) "Suelo Urbano Litoral Carretera de Les Marines C/21, C/22, Partida Sorts de la Mar"; UE "Suelo Urbano Litoral C/21 Camino Real de Gandía, Partida Sorts de la Mar" y UE Suelo Urbanizable Sector 7 Litoral.

En relación con la consulta deben tenerse en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES

Primero. En fecha **05/03/2021** el ayuntamiento de Els Poblets solicitó informe del STUA³ en relación con el PAI objeto de consulta; informe que fué emitido por dicho Servicio en fecha **23/03/2021**.

Segundo. El informe del STUA da origen al presente, emitido por el SAMIU, ya que el Ayuntamiento de Els Poblets mostró discrepancias con el primero. La consulta se remitió al SAMIU acompañado de una serie de **consideraciones jurídicas** formuladas por COSTA SEGARIA SL.

En concreto el Ayuntamiento plantea las siguientes consultas:

1º Si a los efectos de acreditar el cumplimiento del arte. 114.1c, apartado primero, es requisito indispensable que el candidato a agente urbanizador acredite la propiedad de más del 50% de los derechos del ámbito objeto de programación; o si, por el contrario, y como defienden los servicios técnicos municipales, es suficiente con acreditar la disponibilidad civil de los derechos en este mismo porcentaje.

2º Si a los efectos de acreditar el cumplimiento del art. 114.1c, segundo apartado, esto es, la aceptación de más del 40% de los titulares de las parcelas registrales privadas del ámbito objeto de programación, se incluyen las parcelas registrales privadas que han servido para el cómputo del primer requisito, esto es, para el cálculo de disposición de más del 50% de los derechos del ámbito; o si por el contrario, se tienen que excluir estas parcelas registrales privadas.

A los antecedentes relacionados resultan de aplicación las siguientes

3 Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Respecto la segunda consulta planteada, ha de interpretarse en el sentido de que **no deben excluirse**, del cómputo del 40%, ninguna de las parcelas incluidas en el ámbito de la actuación por el mero hecho de ya haber sido contabilizadas dentro del 50% de disponibilidad que debe acreditar, como primer requisito, quien inste la gestión por los propietarios.

SEGUNDA. El interrogante 1º del escrito de consulta lo que plantea es si quien insta la gestión por los propietarios debe acreditar la propiedad (en el sentido de pleno dominio) de los terrenos -el 50%- del total de la actuación de que se trate; interrogante que debe ser respondido en el sentido de la innecesariadad de acreditar tal dominio pleno, **bastando acreditar la disponibilidad civil** de ese porcentaje de suelo del ámbito de la actuación.

Así resulta, efectivamente, de la literalidad de la norma -el artículo 114.1.c) LOTUP- cuando utiliza el verbo "disponer" al referirse a dicha exigencia⁴ y también de la interpretación sistemática que, conforme a lo previsto en el artículo 3.1 del Código Civil⁵, conviene efectuar del contenido de la misma. En este sentido, la referencia a la disponibilidad civil resulta coherente con el bien jurídico protegido por la norma: la posibilidad de que, en supuestos de actuaciones con minifundismo un titular de suelo incluido en la actuación pueda "motivar" a los demás propietarios -en porcentaje suficiente- para poder asumir la gestión del programa; lo que, lógicamente, requiere de fórmulas asociativas (la AIU⁶) o de mecanismos o instrumentos de naturaleza contractual que permitan alcanzar los porcentajes exigidos por el artículo 114.1.c). Lo que no resultaría posible caso de exigirse título de propiedad ante la complejidad inherente a las transmisiones necesarias para ello, desnaturalizándose, de ese modo, el precepto que quedaría carente de virtualidad práctica.

CONCLUSIONES

Primera. A los efectos de acreditar el cumplimiento del art. 114.1c, apartado primero, de la LOTUP el candidato a agente urbanizador ha de acreditar la disponibilidad civil (no la propiedad) de más del 50% de los derechos del ámbito objeto de programación.

4 "...que **dispongan** de más del 50% de la superficie de los terrenos de la actuación (...)", dice el artículo 114.1.c) LOTUP.

5 **Artículo 3.1.** Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, **en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.**

6 Agrupación de Interés Urbanístico.

Segunda. A los efectos de acreditar el cumplimiento del art. 114.1c, segundo apartado, esto es, la aceptación de más del 40% de los titulares de las parcelas registrales privadas del ámbito objeto de programación, se incluyen las parcelas registrales privadas que han servido para el cómputo del primer requisito, esto es, para el cálculo de disposición de más del 50% de los derechos del ámbito; por lo que no se tienen que excluir estas parcelas registrales privadas del cómputo de este segundo requisito.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO