

Reparcelación inversa: solución o problema

Con la aprobación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y ahora con la modificación por la Ley 1/2019, se ha desarrollado una figura que era necesaria y que soluciona a priori uno de los problemas generados con los Programas de Actuación Integrada (PAI) paralizados en un punto concreto del procedimiento administrativo.

Esta figura es la reparcelación inversa, que se podrá tramitar en supuestos en los que el Ayuntamiento decida resolver un PAI paralizado con un Proyecto de Reparcelación aprobado, pero sin opciones de continuidad. La Ley 1/2019 trata de esta manera de establecer un mecanismo para impulsar o resolver estos Programas, sobre todo en casos en los que se hayan agotado todas las opciones vinculadas a su viabilidad económica.

Además de novedoso, es un instrumento controvertido con efectos en diferentes ámbitos de la esfera jurídica de los propietarios afectados y terceros de buena fe (concreción de cómo se materializan y se tratan los excesos, defectos de adjudicación e indemnizaciones por extinción de derechos incompatibles con la actuación, suelos dotacionales, proindivisos generados, tratamiento en el registro, etcétera).

Así, en la nueva redacción del artículo 163, el ayuntamiento, al resolver y declarar la caducidad del PAI, deberá considerar la retroacción de las actuaciones e impulsar el Programa estableciendo medidas para la finalización de las obras de urbanización.

En este caso, el ayuntamiento podrá optar por adoptar las medidas necesarias, con arreglo a la ley, para la finalización de las obras en unos plazos determinados, y en su caso, como opción para impulsar su ejecución, subdividir la unidad de ejecución.

No obstante, en la modificación siguen sin recogerse muchas variables y consecuencias derivadas de la resolución del Programa y del propio procedimiento de reparcelación inversa, que pueden tener importantes consecuencias jurídicas y económicas.

La clave fundamental que activa este procedimiento es la resolución del Programa por cualquier causa prevista legalmente. A partir de dicho momento hay que contemplar si el Proyecto de Reparcelación se encuentra o no aprobado, y decidir alternativas al objeto de adoptar las decisiones para intentar dar viabilidad al Programa o resolver el mismo.

El supuesto más restrictivo sería la resolución del Programa sin el Proyecto de Reparcelación aprobado. En este caso, la administración deberá acordar medidas para la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable, salvo en supuestos en los que, de acuerdo con los criterios de la estrategia territorial de la Comunitat, considere necesario mantener su clasificación para atender la demanda de suelo en sus diferentes categorías. Es decir, se produce una desclasificación de suelo muy gravosa para propietarios que tenían una expectativa de desarrollo del Programa.

Excepcionalmente, se mantendrían calificados como suelo residencial si de la estrategia de la Comunidad Valenciana se precisara el mismo para cubrir la demanda residencial.

En el supuesto de que estuviera aprobada la reparcelación y se decidiera resolver el Programa, habría que iniciar un procedimiento administrativo para materializar la reversión según la Ley 1/2019, artículo 164, con un proyecto en el que las fincas iniciales serán las que se adjudicaron en la reparcelación aprobada, incluidos suelos dotacionales.

Antes de iniciar el proceso de reversión de la reparcelación, la administración podrá ofrecer a los propietarios la posibilidad de que asuman la condición de urbanizador mediante el régimen de gestión por los propietarios previsto en esta ley.

Siendo una alternativa que otorga posibilidades de desarrollo de los PAI's, es evidente que existen muchos interrogantes respecto a su validez, desarrollo y eficacia.