



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202500007288

08 JUL 2025

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q25/106/12

**Sra. Alcaldesa-Presidenta
Ayuntamiento de Tamarite de Litera**

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:
L01222258 / O00019300

ASUNTO: Sugerencia sobre la demora en la finalización de los trámites legales relativos a un procedimiento de normalización de fincas.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO.- Tuvo entrada en esta Institución escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba indicado.

En el mismo, el promotor de la queja refiere que es propietario de varios solares en el término municipal de Tamarite de Litera (*en concreto en la zona de la Avenida San Vicente de Paúl*), y que dichos solares habrían sido objeto de proyecto de normalización de fincas.

Continua manifestando que por Resolución de Alcaldía se acordó, entre otros aspectos, que se iba a solicitar al Registro de la Propiedad la expedición de certificación de titularidad y cargas de todas las fincas inmatriculadas incluidas en el ámbito de normalización, y que, no obstante, el Registro de la Propiedad no habría recibido ninguna documentación para su inscripción, sin que el Ayuntamiento o la Notaría ofrezcan una solución sobre ello.



Por último, manifiesta que han transcurrido más de tres años desde que se aprobó el certificado de normalización de fincas (21-8-2021) sin que hayan finalizado los trámites.

SEGUNDO.- Tras el examen de la queja presentada se decidió su admisión, dirigiéndose la Institución al Ayuntamiento de Tamarite de Litera con la finalidad de recabar información sobre la cuestión planteada.

TERCERO.- En contestación a lo solicitado, el Ayuntamiento de Tamarite de la Litera nos remitió informe con el siguiente contenido:

«Que en el expediente 158/2016-CP de normalización de fincas en la confluencia de la Avenida San Vicente de Paúl con la Calle San José de Calasanz que comprende una superficie de 3.298 m² de suelo clasificado por el P.G.O.U. como urbano consolidado, de conformidad con la documentación técnica aportada con fecha 22/07/2021 13:06, entrada 2021-E-RE-612, denominada “PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS EN AVDA. SAN VICENTE DE PAÚL DE TAMARITE DE LITERA”, redactada por el arquitecto técnico D. (...), firmada digitalmente con fecha 22 de julio de 2021, se han efectuado los siguientes trámites:

- 1. Aprobación inicial del proyecto de normalización de fincas mediante resolución de esta Alcaldía número 1052 de fecha 10 de agosto de 2021.*
- 2. Exposición pública de la aprobación inicial de la normalización de fincas mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca de fecha 12 de agosto de 2021, número 153, en el Diario del Alto Aragón de fecha 18 de agosto de 2021, en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento y en el de la sede electrónica.*
- 3. Durante el periodo de exposición pública no se presentaron alegaciones.*
- 4. Notificación de la aprobación inicial a los propietarios de las fincas que se pretenden normalizar (...).*

Sin perjuicio del conocimiento propio y directo que tiene el Ayuntamiento sobre las fincas catastrales a su nombre con referencia catastral 5891101BG8359S0001DZ y 22315A001002860001BU.



5. *Notificación trámite de audiencia a D. (...) mediante notificación en el BOE número 197, Supl. N, Página 1 de fecha 18 de agosto de 2021, miércoles, ante la imposibilidad de hacerlo a través del correo postal normalizado.*
6. *Solicitud de certificación registral de dominio y cargas de las fincas incluidas en el ámbito de normalización solicitando que se extendiera al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante, Ayuntamiento de Tamarite de Litera y fecha de iniciación del expediente de normalización de fincas, 10 de agosto de 2021 (...)*
7. *Aprobación definitiva del proyecto de normalización de fincas mediante acuerdo de pleno de fecha 23 de noviembre de 2021.*
8. *Notificación de la aprobación definitiva a los propietarios de las fincas que se pretenden normalizar (...).*
9. *Publicación del edicto de aprobación definitiva de la normalización de fincas en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca de fecha 21 de diciembre de 2021 número 241, en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento y en el de la sede electrónica y en el Diario del Altoaragón de fecha 12 de mayo de 2022.*
10. *Con fecha 26 de mayo de 2022 la Gerencia del Catastro de Huesca a instancias del Ayuntamiento de Tamarite de Litera procede a abrir el expediente para la delimitación de las fincas resultantes de la normalización, de conformidad con la documentación remitida por este Ayuntamiento.*
11. *Una vez generadas por el catastro las parcelas catastrales, con fecha 23 de octubre de 2023, registro de salida 2023-S-RC-1365, se remite la documentación a la notaría de Tamarite de Litera para que prepare la escritura pública en la que se refleje el resultado del expediente administrativo para la normalización de las fincas ubicadas en la confluencia de la Avenida San Vicente de Paúl con la calle San José de Calasanz del núcleo de Tamarite de Litera.*

A la vista de lo cual, se le comunica que este Ayuntamiento se ha puesto en contacto con la notaría de Tamarite de Litera y que nos ha informado que le va a dar prioridad al tema, de lo cual es conocedor el promotor del expediente.»



II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Es objeto de la presente queja el retraso en concluir los trámites de un procedimiento de normalización de fincas, en concreto, no se habría procedido a la protocolización notarial del acuerdo de aprobación definitiva, ni a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el Informe remitido por el Ayuntamiento de Tamarite de la Litera se mantiene que desde el 23 de octubre de 2023 la documentación correspondiente se habría enviado a la Notaría de Tamarite de Litera para que se preparase la escritura pública correspondiente al expediente de normalización, e indica que, puestos en contacto con dicha Notaría se ha informado de *que se «le va a dar prioridad al tema»*.

SEGUNDA.- El procedimiento de normalización de fincas sirve para regularizar la configuración física de las fincas cuando deben adaptarse a las exigencias del planeamiento, sin ser necesaria una redistribución de los beneficios y las cargas de la ordenación entre los propietarios afectados. De este modo se expresa el artículo 117 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

El proceso de normalización (que se limita a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el Planeamiento) resulta viable en aquellos supuestos en el que el valor inicial de las «fincas afectadas», ubicadas en la manzana -o parte de ella-, que sean objeto de normalización, no supere el 15 %. En caso contrario, debe iniciarse el procedimiento de reparcelación.

TERCERA.- Dicho lo cual, y por lo que aquí interesa, importa destacar que el artículo 121 del citado Reglamento de Gestión Urbanística recoge la necesidad de que el acuerdo definitivo de normalización de fincas se formalice en documento público con la posterior inscripción registral, indicando lo siguiente:



«1. Aprobada la normalización, el acuerdo se protocolizará notarialmente y se remitirá de oficio al Registro de la Propiedad para su oportuna toma de razón.

2. El Registrador se limitará a consignar la nueva configuración física de las fincas inscritas, sin que el asiento que se practique deba afectar en ninguna otra forma a las titularidades existentes».

Unido a ello, hay que tener en cuenta que el artículo 117.3 de la citada norma reglamentaria se remite a las normas específicas de la reparcelación cuando refiere que *«en todo lo no previsto expresamente en esta Sección, se tendrán en cuenta las normas del procedimiento general de reparcelación, en cuanto sean de aplicación».*

Pues bien, el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, aún referido a la reparcelación, vendría a completar la escueta regulación del artículo 121 con el siguiente tenor:

1. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, el Organismo que lo hubiere adoptado lo notificará a todos los interesados y procederá a otorgar escritura pública o a expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el siguiente contenido:

a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido; la cuantía de su derecho en la reparcelación y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

Cuando participen en la reparcelación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán también las fincas que les fueron ocupadas.

b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que correspondan a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren.

Se expresará respecto a cada finca la antigua a que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten por no ser incompatibles con el planeamiento.



c) *Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.*

d) *Cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con que quede gravada cada una de las fincas adjudicadas.*

2. *La escritura pública o el documento administrativo previsto en el número 1 de este artículo, protocolizado notarialmente, será inscrito en el Registro de la Propiedad».*

CUARTA.- A la vista de lo dispuesto en estos preceptos es el Organismo que hubiere adoptado el acuerdo de normalización de fincas quien debe proceder a otorgar escritura pública, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Ya se ha expresado que el objeto de la queja versa sobre el retraso en el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y los trámites registrales.

No nos constan las causas exactas del retraso. En cualquier caso, se cita la Sentencia del Tribunal de Justicia del País Vasco de 26 de octubre de 2000, sobre la tardanza en la inscripción registral de un acuerdo de reparcelación en un supuesto de responsabilidad de la Administración:

«En el presente supuesto, se observa que por parte de la administración demandada, órgano que realizaba el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación 12-3 de las Normas Subsidiarias se incumplió la obligación de inscribir su aprobación definitiva en el Registro de la Propiedad. Tal y como ya exigía el Real Decreto 1006/1966, en su artículo 34 y el Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, en su artículo 113.2, o más recientemente el art. 310 del TRLS-92 (EDL 1992/15748). Pese a que tales normas, y actualmente el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario Urbanístico no fijan un plazo para la realización de la inscripción registral, es lo cierto que una tardanza de casi cinco años en proceder a la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación resulta absolutamente inadmisibles y contraria a derecho, normalmente cuando se supone que se trata de un instrumento con vocación de ejecución inmediata. Por analogía, debería admitirse como máximo una tardanza de diez días para proceder a la



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

inscripción (plazo para notificar los actos administrativos a los interesados art. 58 de la Ley 4/99, de 13 de enero).»

En función de lo expuesto, desde esta Institución quería recordarse a la Corporación Municipal, la necesidad de impulsar los complejos trámites relativos a los procedimientos de gestión urbanística.

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, se ha considerado conveniente **SUGERIR** al Ayuntamiento de Tamarite de Litera que valore la procedencia de concluir los trámites del procedimiento de normalización de fincas, objeto de queja, en concreto la protocolización notarial del acuerdo de aprobación del mismo y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, en el plazo más inmediato posible.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

En Zaragoza, a 3 de julio de 2025



Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón