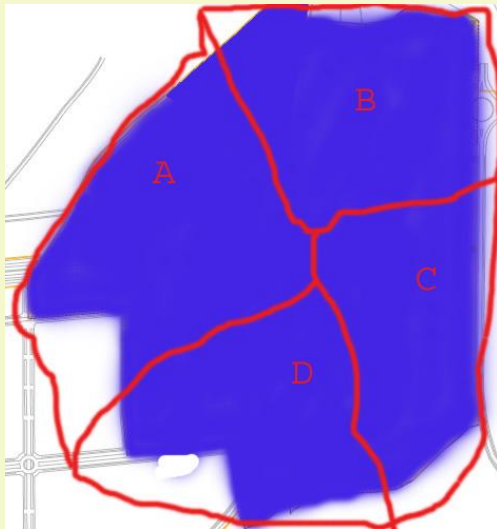


# AGREGACIÓN, AGRUPACIÓN, DIVISIÓN Y REPARCELACIÓN DE FINCAS



## CUADERNOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2022/87

Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro*

*Juan Fernández Caparros*

*(Prayde Gestión, SL)*

[www.AnalisisInmobiliario.com](http://www.AnalisisInmobiliario.com)

[www.prayde.com/wordpress](http://www.prayde.com/wordpress)

[www.gestinmo.blogspot.com](http://www.gestinmo.blogspot.com)

# ÍNDICE

87.1.- CONCEPTOS PREVIOS .....	5
87.1.1.- CONCEPTO DE FINCA Y PARCELA .....	5
87.1.2.- CONCEPTO Y TIPOS DE SOLAR Y PARCELA EDIFICABLE.....	6
87.1.3.-INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE FINCAS Y/O PARCELAS .....	6
87.1.4.- CARACTERÍSTICAS DEFINITORIAS DE UNA FINCA.....	8
87.1.5.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS .....	10
87.2.- PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN .....	11
87.2.1.- PARCELACIÓN URBANÍSTICA .....	11
87.2.2.- REPARCELACIÓN URBANÍSTICA .....	11
87.2.2.1.- CONDICIONANTES MINIMOS.....	11
87.2.2.2.- PARCELAS INDIVISIBLES .....	11
87.3.- OPERACIONES DE AGRUPACIÓN, AGREGACIÓN, SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS .....	12
87.3.1.- LEGISLACION JURIDICA, URBANISTICA Y FISCAL DE APLICACIÓN .....	13
87.3.1.1.- PUNTO DE VISTA JURÍDICO .....	13
87.3.1.2.- PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO .....	16
87.3.1.3.- PUNTO DE VISTA FISCAL.....	17
87.3.2.- AGREGACIÓN .....	18
87.3.2.1.- FISCALIDAD. EJEMPLO .....	18
87.3.3.- AGRUPACION .....	19
87.3.3.1.- FISCALIDAD. EJEMPLO .....	19
87.3.4.- DIVISION .....	20
87.3.4.1.- FISCALIDAD. EJEMPLO .....	20
87.3.4.2.- LA DIVISION HORIZONTAL.....	20
87.3.5.- SEGREGACION .....	21
87.3.5.1.- FISCALIDAD. EJEMPLO .....	22
87.4.- PARCELACIÓN URBANÍSTICA .....	22
87.4.1.- MODALIDADES Y REQUISITOS DE REPARCELACIÓN.....	24
87.4.2.- CRITERIOS DE REPARCELACIÓN .....	24
87.4.3.- EFECTOS DEL ACUERDO APROBATORIO .....	26
87.5.- LEGISLACION ESTATAL Y AUTONOMICA APLICABLE .....	26

## CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Agregación
- Agrupación
- División
- Segregación de fincas
- Fincas rústicas o urbanas
- Finca registral
- Parcela, parcela para para edificar
- Solar
- Reparcelación
- Plan Parcial
- Registro de la Propiedad
- Titularidad
- Ocupación
- Superficie o cabida
- Lindes
- Linderos
- Clasificación del suelo
- Calificación del suelo

## **SINOPSIS. -**

Se tratarán las operaciones de agregación, agrupación, división y segregación de fincas desde el punto de vista

- Su legalidad
- Su fiscalidad

Y también hablaremos de parcelaciones y reparcelaciones

Estas operaciones suelen ser habituales en los desarrollos urbanísticos puesto que no suele ocurrir que los sectores que definen esos desarrollos se adapten a las fincas rústicas preexistentes, sino las necesidades de creación de trama urbana; por lo que para incluir fincas dentro de un cierto plan parcial hay que realizar una serie de operaciones como las que vamos a estudiar

## **PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**Cuaderno N.º 92.- Planes Parciales, de Sectorización y Especiales**

**Cuaderno N.º 93.- Incumplimiento de plazos para edificar**

**Cuaderno N.º 95.- Cedula y Licencia urbanística**

**[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF**

**[Índice de los CPI, por Temas](#)**

## 87.1.- CONCEPTOS PREVIOS

### 87.1.1.- CONCEPTO DE FINCA Y PARCELA

En el artículo 26.1.a) y b), del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el **texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (que, por cierto, determinadas apartados de numerosos artículos fueron sido anulados por Sentencia 143/2917 de 14 diciembre, del Tribunal Constitucional), que, a continuación transcribimos se señala el concepto de parcela edificable.

#### Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios.

1. Constituye:

a) **Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario** o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, **pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.**

b) **Parcela:** la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que **tenga atribuida edificabilidad y uso** o sólo uso urbanístico independiente.

- La rasante es la superficie orográfica de la finca
- El vuelo es lo que está situado sobre la rasante
- El subvuelo es lo que está situado bajo la rasante

Normalmente, el propietario de la finca también lo es del vuelo y del subvuelo; pero puede haber casos en que no sea así, sobre todo cuando hay edificaciones (Véase CPI 40

“Adquisición del Derecho de Vuelo en un Edificio”

Y, teniendo en cuenta el concepto de solar, lo hemos expresado en el CPI 57.1 (**Un solar es una parcela clasificada urbanísticamente como suelo urbano, apta para la edificación, y dotada de todos los servicios, a pie de parcela**) se tiene:

- a) **No toda finca es parcela**, al no tener atribuido edificabilidad y uso o, solo uso.
- b) **No toda parcela es solar**, al no tener a pie de ella todos los servicios públicos necesarios
- c) Sin embargo, **un solar tiene siempre las características de una parcela y de una finca.**
- d) Toda finca no tiene por qué ser finca registral.
- e) Los **solares** son todas parcelas edificables y, como tales **fincas registrales.**

Como tal, su inscripción en el Registro de la Propiedad siempre es voluntaria, pero, sin embargo, es muy conveniente en todas las ocasiones.

A nuestros efectos las características geométricas y las normas urbanísticas, aplicables a ambas, de las parcelas y los solares, son similares, considerando que, **para poder inscribir en el RP, en la parcela es necesario ejecutar las obras de urbanización**, en los solares esta tramitación es directa.

Hay que tener en cuenta que los **solares** abren folio en el RP, pero a **veces no se corresponden físicamente con una poligonal que encierra una superficie, que es su cabida**, sino que a veces sucede que una finca registral, que está en un único folio en el RP, contiene elementos muy diversos, en distintas ubicaciones no conexas entre sí. **Por ejemplo**, la conocida vinculación registral entre una determinada **vivienda, la plaza de garaje y el trastero.**

### 87.1.2.- CONCEPTO DE SOLAR Y PARCELA EDIFICABLE

Un solar es una parcela clasificada urbanísticamente como suelo urbano, **apta para la edificación, y dotada de todos los servicios**, a pie de parcela.

Precisamente en la cuantificación y concreción de estos servicios, **se ocupa la legislación autonómica** en materia de ordenación del territorio, suelo y urbanismo. De toda la legislación autonómica que se ocupa de la definición de solar, elegimos la mas reciente: La **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo** y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que en su artículo 48, se ocupa de definir el solar, como se recoge seguidamente.

#### Artículo 48.- Solar (ley 4/2017)

1. Tienen la condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que se encuentren dotadas de **los siguientes servicios**:
  - a) **Acceso por vía pavimentada**, debiendo estar abiertas al uso publico, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. A estos efectos no merecen esa calificación ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes de sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia de núcleo urbano.
  - b) **Suministro de agua potable y energía eléctrica**, con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.
  - c) **Evacuación de aguas residuales** a la red de alcantarilla o a un depósito con capacidad de servicio suficiente. Excepto cuando el planeamiento lo prevea de forma expresa se permitirá la disposición de fosas de

baja densidad y sin necesidad de precisión cuando se trate de construcciones anteriores a la Ley 9/1999, de 13 de mayo.

- d) **De fosas sépticas** por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación y sin necesidad de previsión, cuando se trate de construcciones anteriores a la Ley 9/1999, de 13 de mayo.
  - e) **Acceso peatonal**, encintado de aceras o equivalente, y alumbrado publico en. al menos. Una de las vías que lo circunden.
2. Las normas técnicas de planeamiento y, en todo caso, el Plan General de Ordenación podrán fijar criterios y condiciones que precisen y concreten el alcance de los servicios urbanísticos,

**Los solares pueden tener su origen**, en dos situaciones urbanísticas distintas, que son las siguientes:

- A) **La terminación de las obras de nuevas actuaciones urbanísticas**
- B) **El derribo de un edificio** de una vía publica de un núcleo de población o de un barrio de una ciudad o de su centro urbano.

### 87.1.3.-INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE FINCAS Y/O PARCELAS

En primer lugar disponemos de los datos que constan en el **Registro de la Propiedad, que es un registro público** dependiente del Ministerio de Justicia y cuyo marco legal es la Ley Hipotecaria y su Reglamento.

**En dicho registro figuran**, entre otros actos jurídicos, **las fincas de cualquier naturaleza, rustica o urbana**, que se inscriben, generalmente, por decisión de parte. **Cada finca** se inscribe en un folio numerado que,

**SIGUE HASTA 31 PAG.**

## Autores

**Antonio Caparrós Navarro.**  
(† 2021)



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

**Juan Fernández Caparrós.**



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

[Índice de los CPI, por Temas](#)

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- “
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, inmosuelo, inmoalquiler, inmoexterior, inmofase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. Del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos