

PRODAEMI, S.L.

## **CAPITULO II. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.**

### **1.- INTERESADOS EN EL PROYECTO.**

El Proyecto considera siempre como **interesados** a los titulares registrales, si bien, cuando se tiene conocimiento de la información, no obvia la existencia de otros posibles interesados, que, en tal caso, serán, asimismo, objeto de notificación fehaciente. En todo caso, la Certificación Registral de Dominio y Cargas que ahora se solicita permitirá tener constancia expresa y fehaciente de la titularidad de las diversas fincas registrales aportadas a la Reparcelación.

Se deja constancia de que se ha entendido que son propietarios los titulares registrales, toda vez que, al amparo de lo establecido en el Real Decreto 1093/ 1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, es, precisamente con ellos con quienes se entiende la Reparcelación, de tal forma que, el titular registral inicial, que será, en su caso, adjudicatario de las fincas de resultado es a quien se remite la notificación personalizada, sin perjuicio de los derechos que puedan ostentar terceros en virtud de títulos que no han tenido acceso al Registro de la Propiedad. No se discute la validez o eficacia de título alguno, sino que resalta la prevalencia de la fe pública registral, salvo el supuesto de aquellos propietarios no titulares registrales que aporten títulos que permitan la restauración del tracto registral.

Sin perjuicio de ello, en las adjudicaciones se ha mantenido a los titulares registrales, aun a sabiendas de que a lo largo del procedimiento, pueden materializarse cambios en la titularidad registral, determinantes de ulteriores modificaciones en la titularidad de las fincas, sin que afecte en lo demás al Proyecto de Reparcelación.

En función de los criterios expuestos en la Memoria, y con base en los títulos aportados y las consultas efectuadas para identificar a los propietarios e interesados, y en la medición sobre plano topográfico para determinar la cuantía de sus derechos, se confeccionan las fichas individualizadas que se adjuntan.

### **2.- NOTIFICACIONES.**

La **notificación personalizada** de los titulares registrales y otros interesados cuya identidad consta en la información obtenida del Registro de la Propiedad que ha sido utilizada para la elaboración del presente Proyecto (*Certificación Registral de Dominio y Cargas*) será practicada directamente por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia por correo certificado con acuse de recibo y constara en el expediente administrativo.

En los supuestos en que no conste la titularidad registral la comunicación se dirigirá a los titulares catastrales que pudieran resultar conocidos. Igualmente, para el caso de bienes de

---

**PRODAEMI, S.L.**

titularidad desconocida o, de supuestos, en que resultando conocido el titular, no lo es su domicilio, se remitirá notificación al Ministerio Fiscal, a los efectos prevenidos en el artículo 10.2 del R.D. 1093/1997, de 4 de Julio.

Si con posterioridad a este trámite se tiene conocimiento de la existencia de nuevos titulares que no han sido tenidos en cuenta en el primero de los trámites, se practicará una segunda notificación individualizada con apertura de nuevo plazo para que estos interesados pudieran manifestar lo que a su derecho convenga, tramitándose en lo sucesivo con quién acredite su derecho.

### **Comentarios**

A efectos del proyecto de reparcelación, y en virtud de los fundamentos que se desprenden de la **Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 24 de noviembre de 2000**, durante la tramitación del procedimiento se tendrá en cuenta tanto a los titulares cuyos derechos constan inscritos al Registro de la Propiedad como a los propietarios y titulares de otros derechos cuyo título no ha tenido acceso al Registro antes de practicada la Nota Marginal al expedir la CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.

En consecuencia, y puesto que "El principio cardinal que rige la reparcelación, en materia de titularidades, es el de que los expedientes han de tramitarse con quien sea el propietario", y no tratándose de titularidad dudosa o litigiosa, de conformidad con el artículo 14.1 del REAL DECRETO 1093/1997, DEL MINISTERIO DE JUSTICIA, DE 4 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS AL REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA (BOE 175, DE 23-07-97), se adjudicarán las fincas de resultado a los titulares de las fincas de origen, según los asientos vigentes en el momento de la presentación del título de equidistribución en el Registro, aunque fueren distintos de los que constaban como titulares en el momento de la expedición de la certificación y de la práctica de la nota.