

Reglament de gestió del cadastre de la parròquia de Canillo

Vista l'Ordinació del cadastre de la parròquia de Canillo aprovada pel Comú en data, el Comú de Canillo, en la seva sessió de Consell de Comú de data, ha aprovat el següent:

Reglament de gestió del cadastre de la parròquia de Canillo

Capítol I. Disposicions generals

Article 1

Objecte

Aquest reglament té per objecte desenvolupar l'Ordinació del cadastre de la parròquia de Canillo pel que es refereix als procediments d'inscripció, a les comunicacions i a l'emissió i la comunicació d'informació cadastral.

Article 2

Procediments d'inscripció

1. La inscripció de béns immobles i de les seves característiques físiques i jurídiques i la seva modificació s'efectuen per mitjà de sol·licituds.
2. El present reglament també regula la inscripció de situacions especials i la inscripció d'ofici.

Article 3

Comunicacions

Les comunicacions són informacions que el Comú obté sobre béns immobles radicats a la parròquia de Canillo procedents del mateix Comú o d'altres administracions públiques o dels notaris.

Article 4

Emissió d'informació cadastral

L'emissió d'informació cadastral i el lliurament de certificats s'efectuen prèvia sol·licitud adreçada al Comú.

Capítol II. Sol·licituds

Secció primera. Disposicions generals

Article 5

Concepte

Les sol·licituds són peticions adreçades al Comú per inscriure béns immobles o alguna de les seves característiques físiques, jurídiques o econòmiques que l'article 26 de l'Ordinació del cadastre estableix com d'inscripció obligatòria, per fer constar l'extinció o la cancel·lació d'un dret d'inscripció obligatòria o per modificar dades que no són d'inscripció obligatòria.

Article 6

Classes de sol·licituds

1. Són supòsits d'inscripció obligatòria:

- a) La nova creació, la modificació i l'alteració d'unitats cadastrals.

b) L'adquisició del dret de propietat, la constitució l'adquisició d'un dret real de superfície o de cens emfitèutic i l'obtenció d'una concessió administrativa.

2. Les sol·licituds de modificació es poden formular també en els casos següents:

a) Quan les característiques inscrites d'una unitat cadastral que no són d'inscripció obligatòria no són conformes amb la realitat física o jurídica del bé immoble.

b) Quan es produeix l'extinció del dret de propietat, d'un dret real o d'una concessió administrativa.

Secció segona. Inscripció per nova creació, modificació i alteració d'unitats cadastrals

Article 7

Concepte

Han de ser objecte d'inscripció al cadastre, per nova creació d'unitats cadastrals o per modificació o alteració d'unitats cadastrals ja inscrites:

a) Els béns immobles que no disposen de referència cadastral.

b) La construcció d'una nova edificació o l'ampliació o la reforma d'una edificació existent.

c) La demolició d'una edificació.

d) La segregació, la divisió, l'agregació, l'agrupació i la reparcel·lació de béns immobles i l'atorgament d'altres instruments d'execució de la planificació urbanística i d'ordenament del territori.

e) La constitució i la modificació de títols constitutius del règim de propietat horitzontal i de divisions d'obra.

f) El canvi d'ús.

g) Les reformes i les ampliacions de béns immobles que afecten el seu perímetre.

h) La modificació dels límits o de la superfície d'un bé immoble com a resultat d'un procediment de delimitació de béns immobles dut a terme d'acord amb les normes que estableix el Codi de l'Administració.

Article 8

Documentació

1. La inscripció al cadastre dels supòsits esmentats a l'article anterior s'ha d'efectuar mitjançant sol·licitud, adjuntant-hi la documentació següent:

a) L'escriptura o el títol que justifiqui el dret del titular i l'acte jurídic atorgat en virtut del qual se sol·licita la inscripció.

b) L'original o còpia del document de liquidació de l'impost de transmissions patrimonials immobiliàries quan l'adquisició de la propietat o la constitució o l'adquisició del dret real hagi generat el pagament d'aquest impost.

c) El plànol topogràfic de les parcel·les o dels terrenys en coordenades Lambert III definides d'acord amb la xarxa geodèsica d'Andorra (XGA), a escala 1:200, en format paper i en suport digital DWG, DGN o DXF. En aquest plànol, hi ha de constar la identificació de la parcel·la o del terreny d'acord amb les característiques següents:

i) El perímetre de la parcel·la o del terreny ha de ser un polígon tancat.

ii) Els vèrtexs del polígon s'han de designar amb lletres correlatives.

iii) S'ha d'incloure al plànol una taula amb la llista dels vèrtexs i les seves coordenades Lambert.

d) El plànol en planta de cada edifici i de la seva situació dins de la parcel·la en coordenades Lambert III definides d'acord amb la xarxa geodèsica d'Andorra (XGA), així com de cada unitat immobiliària de què consti l'edifici, en format paper i en suport digital DWG, DGN o DXF, i amb la nomenclatura dels fitxers segons la taula que figura a l'annex 1 del present reglament. En aquest plànol, hi han de constar en forma de polígons tancats:

i) El perímetre de l'edifici que correspon a la intersecció del perímetre construït amb el nivell del terra.

ii) El perímetre de l'edifici en la seva ocupació en el soterrani o aparcament.

iii) El perímetre de les unitats immobiliàries, com els habitatges, les places d'aparcament, els trasters i d'altres, situades dins de cada planta, indicant l'ús a què està destinada cada unitat immobiliària.

e) Si es tracta d'un bé immoble amb divisió d'unitats immobiliàries independents sotmeses al règim de propietat horitzontal, l'original de l'escriptura pública de divisió i constitució del règim de propietat horitzontal o la seva modificació.

2. Els plànols en suport digital han de ser exclusivament en format vectorial i no poden contenir informació en format escombratge (raster).

3. Quan se sol·licita la modificació dels límits o de les confrontacions d'un bé immoble i s'adjunta a la sol·licitud un acord dels titulars dels béns immobles veïns en què s'accepten els límits modificats, el Comú inscriu la modificació sol·licitada.

4. Quan se sol·licita la modificació dels límits o de les confrontacions d'un bé immoble sense adjuntar un acord dels restants veïns en què s'accepten els nous límits o confrontacions, sempre que la distància entre les nous límits i els registrats al cadastre sigui superior a dos metres, el Comú ha de tramitar un procediment de resolució de discrepàncies d'acord amb la secció tercera del capítol quart de l'Ordinació del cadastre.

5. Quan se sol·licita la modificació dels límits o de les confrontacions d'un bé immoble sense adjuntar un acord dels restants veïns acceptant els nous límits o confrontacions i la distància entre els nous límits i els registrats al cadastre és igual o inferior a dos metres, el Comú no instrueix cap expedient i prevalen els límits que consten al cadastre.

Article 9

Inscripció de noves edificacions

1. En cas d'inscripció d'una nova edificació, a manca de declaració d'obra nova o d'escriptura de divisió de finca, s'ha d'adjuntar a la sol·licitud la llicència d'ús o de primera utilització lliurada pel Comú. 2. En cas que el titular de la llicència d'ús o de primera utilització no coincideixi amb el titular cadastral de la parcel·la o el terreny sobre el qual s'ha construït l'edificació, la titularitat de l'edificació s'inscriu a nom de la persona que és titular de la llicència d'ús o de primera utilització, excepte que sigui d'aplicació l'apartat b) de l'article 8 de l'Ordinació del cadastre.

Secció tercera. Inscripció per adquisició del dret de propietat, constitució o adquisició d'un dret real o obtenció d'una concessió administrativa

Article 10

Concepte

S'ha d'inscriure al cadastre:

- a) L'adquisició, per actes entre vius o a títol successori, del dret de propietat d'un bé immoble.
- b) La constitució o l'adquisició, per actes entre vius o a títol successori, d'un dret real de superfície o de cens emfitèutic sobre un bé immoble.
- c) L'obtenció d'una concessió administrativa.
- d) La modificació de les quotes de propietat, en cas de cotitularitat d'un bé immoble.

Article 11

Documentació

La inscripció al cadastre dels drets esmentats a l'article anterior s'ha d'efectuar mitjançant sol·licitud adjuntant-hi la documentació següent:

- a) L'escriptura o el títol que justifiqui el dret del titular.
- b) L'original del document de liquidació de l'impost de transmissions patrimonials immobiliàries quan l'adquisició de la propietat o del dret real hagi generat el pagament d'aquest impost.
- c) En el cas de concessions, s'ha d'aportar la documentació que acredita la concessió administrativa.

Secció quarta. Disposicions comunes a les seccions segona i tercera

Article 12

Terminis

1. Les sol·licituds s'han de presentar en el termini màxim de dos mesos a partir de la data en què s'ha produït el fet o s'ha atorgat el negoci que origina l'obligació d'inscripció.
2. En supòsits d'inscripció d'edificacions d'obra nova i de reforma o ampliació d'edificacions existents, el termini de dos mesos computa a partir de la data de lliurament de la llicència d'ús o de primera utilització de l'edifici.

Article 13

Tramitació de les sol·licituds

1. Les sol·licituds es presenten al Servei de Tràmits del Comú, que les trameta al Departament del Cadastre perquè efectui les gestions corresponents.
2. Les gestions que ha de fer el Departament del Cadastre consisteixen a:
 - a) Redefinir, si escau, les unitats cadastrals segons el tipus d'inscripció efectuada, assignant les referències cadastrals corresponents.
 - b) Assignar els titulars a les noves unitats cadastrals creades.
 - c) Assignar, si és procedent, els codis d'edificació i de parcel·la.
 - d) En cas d'inscripció d'un títol de divisió d'obra i de constitució del règim de propietat horitzontal, crear les unitats cadastrals de l'edifici i introduir la informació gràfica i alfanumèrica. Aquestes unitats s'atribueixen al propietari de la parcel·la, excepte si s'aporta documentació addicional que demostra que s'han produït transmissions patrimonials. La parcel·la i les zones comunes s'assignen a la comunitat de propietaris, encara que, provisionalment, només hi hagi un sol propietari.

e) En cas d'inscripció d'un edifici sense divisió horitzontal, crear una sola unitat cadastral agrupada amb la parcel·la sobre la qual està bastit l'edifici, excepte que sigui d'aplicació l'article 8 b) de l'Ordinació del cadastre.

Article 14

Complement de documentació

En cas que la documentació aportada sigui insuficient, el Comú ha de requerir el declarant perquè aporti la documentació acreditativa addicional escaient. Fins que s'aporta la documentació addicional suficient, queda en suspens la tramitació de la sol·licitud presentada.

Article 15

Cotitularitat

Quan una sol·licitud és formulada per diverses persones en situació de cotitularitat del dret inscrit, han de designar una d'elles com a representant. En cas de no fer-ho, s'entén com a representant la primera persona signant de la sol·licitud.

Secció cinquena. Sol·licituds per modificació de circumstàncies que no són d'inscripció obligatòria.

Article 16

Documentació

1. A les sol·licituds de modificació de dades cadastrals que no són d'inscripció obligatòria, s'ha d'adjuntar la documentació i els títols que acrediten la modificació sol·licitada.

2. El Comú, abans d'inscriure la modificació sol·licitada, pot demanar la informació complementària que consideri escaient.

Article 17

Tramitació

Les sol·licituds es presenten al Servei de Tràmits del Comú, que les trameta al Departament del Cadastre perquè efectuï les gestions corresponents.

Capítol III. Inscripció de situacions especials

Article 18

Parcel·les creuades per límits administratius

Quan una parcel·la està dividida pel terme comunal, s'inscriu com a unitat cadastral la part de la parcel·la que es troba situada en territori de la parròquia de Canillo.

Article 19

Voravies

1. Les voravies, quan no han estat objecte de cessió a l'administració pública, queden incloses en la porció de terreny que delimita la parcel·la de la qual formen part, i constitueixen una única unitat cadastral.

2. En cas de cessió de la voravia a l'administració pública, s'ha d'efectuar una segregació de la voravia de la parcel·la privada i una agregació de la seva superfície al terreny de titularitat pública.

Article 20

Soterranis

1. El perímetre dels soterranis, en cas que no coincideixi amb el perímetre exterior de l'edifici, s'ha d'enregistrar de forma específica en la cartografia del cadastre.

2. La part dels soterranis que, en aplicació de convenis o de pactes urbanístics, ocupa altres parcel·les o terrenys de titularitat pública o es troben situats per sota de vials, té la consideració de servitud a efectes cadastrals.

Article 21

Vols

1. Les balconades i altres elements dels edificis que sobresurten de les façanes, quan no es consideren superfície construïda, no queden grafiats en la cartografia cadastral i la seva superfície s'enregistra únicament com a dada alfanumèrica associada a la unitat cadastral corresponent.

2. En cas d'edificacions unides per una construcció situada per sobre d'un vial o un altre espai de titularitat pública, l'edificació ha de quedar vinculada a les dues parcel·les sobre les quals està bastida l'edificació constituint una sola unitat cadastral.

Article 22

Titulars desconeguts

Quan no sigui possible determinar el titular d'un bé immoble, aquest s'enregistra assignant-lo a titular desconegut o no identificat.

Capítol IV. Inscripció d'ofici

Article 23

Concepte

El Comú, d'acord amb el procediment establert per l'Ordinació del cadastre, pot acordar d'ofici la tramitació d'un procediment d'inscripció quan constata que un bé immoble no figura inscrit al cadastre, quan s'ha produït la modificació del titular del bé immoble o del dret posseït sobre aquest o per modificar les característiques físiques, jurídiques o econòmiques dels béns immobles inscrits.

Capítol VI. Comunicacions

Article 24

Concepte

Les comunicacions són informacions facilitades al cadastre per altres administracions públiques, pels notaris o per altres departaments del Comú.

Article 25

Comunicacions d'altres administracions públiques

Les comunicacions d'altres administracions públiques que afecten el cadastre són les següents:

- a) Les comunicacions rebudes pel Comú en aplicació de la normativa sobre l'impost de transmissions patrimonials immobiliàries. Aquesta informació s'utilitza per planificar les possibles inspeccions.
- b) Les dades cartogràfiques subministrades pel Govern.
- c) Les resolucions judicials comunicades al Comú.
- d) Les comunicacions que es reben en aplicació de la normativa sobre la propietat i el registre de béns immobles.
- e) Els convenis signats amb particulars i les expropiacions de béns immobles que el Govern ha de trametre al Comú en aplicació de la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre.

Article 26

Comunicacions dels notaris

Les comunicacions dels notaris són les dades que aquests han de trametre al Comú en aplicació de la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre.

Article 27

Comunicacions internes

El Departament del Cadastre obté informació de les dades comunicades al Comú en virtut dels actes següents:

- a) Les llicències urbanístiques concedides per:
 - i) Obres de nova planta d'edificacions i instal·lacions de tota mena.
 - ii) Obres d'ampliació d'edificis.
 - iii) Obres de modificació o de reforma que afecten l'estructura dels edificis.
 - iv) Parcel·lacions, segregacions, divisions de finques i treballs d'urbanització.
 - v) Enderroc d'edificis.
 - vi) Obres, instal·lacions i equipaments que afecten el subsòl.
 - vii) Construcció de preses, basses i ponts i obres de correcció de torrents públics i cursos d'aigua.
 - viii) Modificacions de llicències concedides.
- b) Les llicències d'ús o de primera utilització.
- c) L'aprovació d'instruments de planificació i ordenació urbanístics.

Article 28

Llicències d'obres 1. Quan es comunica una sol·licitud de llicència d'obres, el Departament del Cadastre verifica la situació de la unitat cadastral afectada i l'existència de discrepàncies i n'informa el Departament d'Obres del Comú.

2. Les modificacions resultants de l'obtenció de llicències d'obres de construcció d'edificis o d'ampliació o reforma dels existents s'inscriuen al cadastre quan el Comú lliura la llicència d'ús o de primera utilització.

3. Les modificacions resultants de la reforma o de l'ampliació d'edificis existents, s'inscriuen al cadastre quan s'ha emés el certificat final d'obra i, a manca d'aquest document, quan s'han finalitzat les obres.

Capítol VII. Sol·licitud de lliurament de certificats i de dades cadastrals

Article 29 Certificats

1. El Comú comunica les dades cadastrals protegides i les situacions de divergència emetent un certificat en el qual han de constar les dades enregistrades sobre una determinada unitat cadastral.
2. Els certificats cadastrals poden ser literals o gràfics.
3. Les dades protegides i les situacions de divergència únicament poden constar en certificats emesos en aquells supòsits establerts per l'Ordinació del cadastre en el capítol VI.

Article 30

Contingut dels certificats

1. Els certificats cadastrals emesos en aplicació de l'article 45.2 de l'Ordinació del cadastre han de precisar els elements següents:
 - a) Les dades referents al titular, els drets inscrits i la referència cadastral.
 - b) Les dades descriptives referents a la parcel·la, l'edificació o la unitat immobiliària, segons es tracti.
 - c) La informació de tipus gràfic, quan se sol·licita per part de la persona interessada.

Article 31

Comunicacions en unitats d'actuacions o terrenys contingus

Les comunicacions emeses en aplicació de l'article 45.3 de l'Ordinació del cadastre han de precisar la referència cadastral i el nom de la finca, la superfície, la identitat dels titulars i el seu domicili.

Article 32

Comunicació de dades no protegides

La informació de dades del cadastre no protegides es facilita únicament en els formats disponibles en el Departament del Cadastre, utilitzant, sempre que sigui possible, tècniques i mitjans informàtics.

Article 33

Tramitació de les sol·licituds

1. Les sol·licituds de certificats i de comunicació de dades cadastrals es presenten al Servei de Tràmits del Comú.
2. El lliurament de certificats i la comunicació de dades cadastrals genera el pagament de les taxes que estableix l'Ordinació tributària comunal.

Disposició final

Entrada en vigor

El present reglament entrarà en vigor en cada polígon definit en la disposició transitòria tercera de l'Ordinació del cadastre de la parròquia de Canillo l'endemà de la publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra del decret d'aprovació de cada polígon a què fa referència l'apartat 7 de la disposició transitòria tercera de l'esmentada ordinació.

Canillo,

P.O. del Comú

La Secretària general

Núria López i Sellés

El Cònsol major
Enric Casadevall Medrano