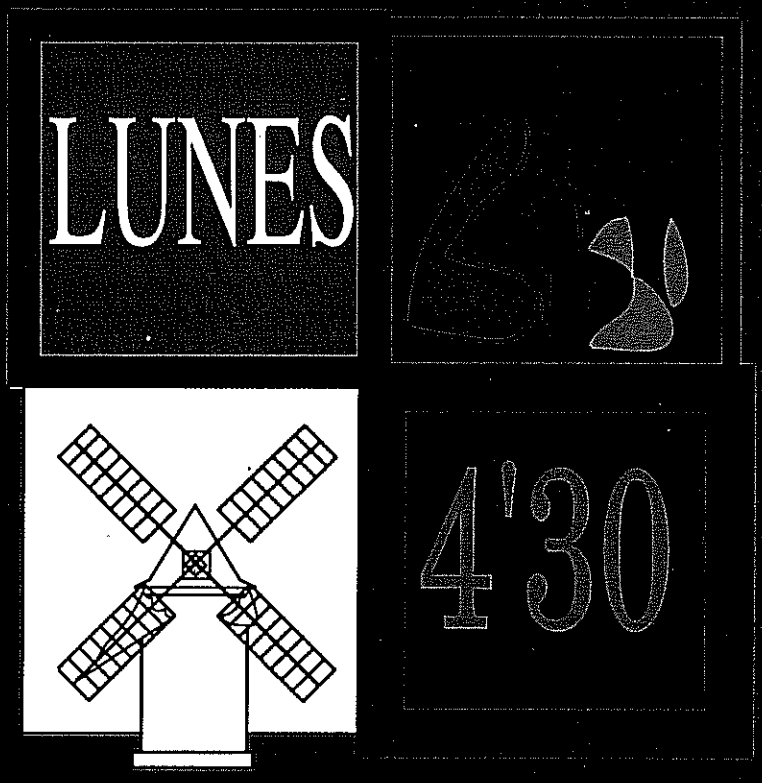
LUNES 4'30



Informativa de derecho privado y REGISTRAL

Año X - Núm. 215 - 1ª Quincena, julio 1997

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

sumario

Año X — Núm. 215 — 1ª Quincena de julio, 1997

CASOS PRACTICOS 2
RESOLUCIONES 5
SENTENCIAS 7

REAL DECRETO 1093/97, DE 4 DE JULIO, ... SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA (pendiente de publicación en el BOE) 9

LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS, LA MULTIPROPIEDAD Y LOS GARAJES (Tema 35, Registros, Hipotecaria), por Nicolás Rico Morales 34

HUMOR — CORRAL JR. 48

CARTAS AJM — LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LA LEY ARGENTINA (2ª carta), por Luis Moisset de Espanés 44

RESEÑA LEGISLATIVA 49

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

*

CONSEJO DE REDACCION:

María Emilia Adán García
Ana María del Castillo González
Rosa Navarro Díaz
Vicente Carbonell Serrano
Vicente Domínguez Calatayud
Rodolfo Bada Mañó
Carlos J. Orts Calabuig
Javier Solá Palerm
Cristina Carbonell
Inmaculada Gosalvez
Mercedes Tormo
Mercedes Ríos

CONSEJEROS HONORARIOS:
José María Chico Ortiz
Corral Jr.

FUNDADOR:-DIRECTOR
Enrique Colomer Sancho

-SECRETARÍA:
Sta. María Dolores (Loli)
Pintor Peyró, 12.
46010-Valencia.
Teléfono: (96) 3629678

*

Depósito legal:
V-1212-1988

CIFRAS

DÉFICIT 1996 - 1997.— De un déficit de unos 4.000.000 de ptas. (sufragado por el Colegio el pasado ejercicio) nos hemos quedado en otro de 1.260.910 ptas. (pagadas por la Presidencia Territorial con cargo a su presupuesto). Ese es el importe de los tres últimos números del ejercicio cerrado en mayo pasado (210, 211 y 212). Tanta roñosería editorial ha servido de algo.

SUSCRIPCIONES.— A 18 de julio, son 463 los suscriptores que han manifestado su deseo (talón de 20.000 ptas.) de seguir sufragando la que, sin duda, es la publicación jurídica más cara del mundo y la única del género *revistilla* que se conoce. Dejamos a los sociólogos las cavilaciones oportunas. La LUNES sigue un año más. Punto y seguido. (Pienso que éste debería ser su décimo y último año, aunque la solución no se sabrá hasta mayo del 98).

Si a los 463 suscriptores, sumamos los gratuítos (unos 30) más los rezagados, superaremos los 500. Habrá, pues, unas 20 bajas que serán neutralizadas (como todos los años) por el goteo de nuevas suscripciones. Al final, seremos 550.

Muchas gracias a todos y una cordial despedida a los que se han ido.

casos prácticos

CASOS PRACTICOS DE VALENCIA

LA OPCIÓN DE COMPRA A FAVOR DE PERSONA A DESIGNAR.

En la reunión del Seminario del pasado lunes día 30 de junio, se trataron varios temas entre los asistentes; sin embargo, de todos ellos merece especial atención este que a continuación trato de resumir.

El titular registral de una finca concede sobre ella un derecho de opción de compra bajo los siguientes pactos:

1.- Será optante la persona física o jurídica que designe en su momento quien detente en su día el cargo de Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de X.

2.- Como precio de la opción se fija la cantidad simbólica de 1 peseta.

3.- Se fija el precio de la compraventa que en su día se celebre en ejercicio de la opción de compra convenida en la cantidad de 3.200.000 ptas.

4.- Se señala un plazo máximo de 4 años, contados desde la fecha de la escritura en que se estipula la opción de compra, para ejercerla.

5.- Se solicita expresamente, al amparo del art. 14 R.H., la inscripción de la opción en el Registro de la Propiedad.

6.- El titular registral se compromete a transmitir la finca al optante, caso de que ejercite su derecho, en la misma situación de cargas que tiene al constituir el derecho de opción y en idéntica situación urbanística que la que actualmente le afecta. La opción se constituye pues como mediata.

7.- La opción de compra pactada queda sujeta a la condición suspensiva de que el titular registral de la finca reciba de una entidad oficial de Derecho público que no tiene nada que ver con el Excmo. Ayuntamiento de X una subvención económica; de modo que, una vez percibido el importe de la subvención, la condición quedará cumplida y la escritura que la contiene y formaliza será efectiva.

Varias cuestiones se plantean respecto de la opción así configurada, es decir, como negocio hecho por persona a designar, sujeto a condición suspensiva y, en definitiva, como derecho, el que surge del contrato de opción, con titular transitoriamente indeterminado, aunque determinable.

El negocio hecho por persona a designar requiere sólo la intervención del titular del bien o derecho afectado por el negocio en cuestión; en el caso que nos ocupa, el titular del bien sobre el que recae el derecho de opción que viene configurado con todos los requisitos legales, salvo el de su titular, extremo que queda a la designación de una persona, perfectamente determinada en el negocio, pero cuya intervención en el mismo no es imprescindible dado que en él nada adquiere, deviniendo sólo titular de una facultad de complementación del negocio para cuyo ejercicio basta simplemente que sea notificado o, de otra manera ,tenga conocimiento del mismo y de la facultad hacia él derivada. No cabe entender, obviamente, que la persona que ha de designar al optante sea un representante directo del mismo, ni que actúe en nombre propio pero por cuenta ajena (la del futuro optante), caso en el que sería el encargado de designar al optante el que incorporaría a su patrimonio el derecho de opción que luego exigiría otro negocio jurídico para incorporarse al patrimonio del optante definitivo, negocio en el que no intervendría ya el actual concedente (representación indirecta); nada de esto parece que sea lo querido, más bien parece que el encargado de designar al optante actúa como representante, con poder irrevocable, del concedente para nombrar a la persona titular del derecho que, por lo demás, ya ha quedado perfectamente configurado con todos los requisitos legales para su validez y eficacia, si bien, en cuanto a esta última, pendiente del cumplimiento de la condición suspensiva establecida.

Surge del negocio jurídico así celebrado un derecho con un sujeto transitoriamente indeterminado, si bien determinable y determinable sin necesidad de nueva convención o declaración de voluntad, pues tanto el derecho creado y deferido, como las circunstancias de quien tiene que hacer el nombramiento, como el plazo para llevar a cabo tal cometido, subsumido dentro del máximo de ejercicio del derecho de opción están precisamente determinados. La figura es perfectamente admisible y no crea en el patrimonio de nadie ninguna zona sustraída al tráfico y por ello de imposible proyección sobre ella de los principios hipotecarios, lo que haría superflua la inscripción registral. En efecto, la opción concedida no priva al concedente de sus facultades dispositivas sobre el bien objeto del derecho de opción, ni lo sustrae al cumplimiento de sus obligaciones en relación con sus eventuales acreedores. Cualquier adquirente del bien por acto dispositivo voluntario de su titular o cualquier acreedor de éste que haya obtenido la anotación de embargo en la correspondiente vía de apremio deberán intervenir en el negocio en el que el optante ejerce la opción o deberán contar con el depósito a su disposición del precio de la compraventa (3.200.000 ptas) según la doctrina de la D.G.R. y N.

En cuanto al precio de la opción, es decir, el simbólico de una peseta, que implica la gratuidad, no parece que deba presentar especial problema, dada la naturaleza mercantil de la entidad concedente, ya que la opción es una modalidad de contrato preparatorio y no a éste, sino al contrato definitivo al que tiende habrá que referir la necesaria onerosidad de los negocios societarios. Por otro lado, parece obvio, que el precio de la opción deberá ser satisfecho por la persona a quien como optante designe el Sr. Alcalde, aunque nada obstaría a que el pago lo hiciera otra persona o entidad en cualquier tiempo.

Fiscalmente, está claro que la base para liquidar la opción concedida será el 5% del valor que sirva de base a la liquidación de la compraventa que en su día se celebre, es decir, el 5% de 3.200.000 ptas, salvo mayor valor resultante de la comprobación. Si aplicáramos la teoría de la representación indirecta y entendiéramos que la opción se concede al Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de X en cuanto tal, cabría entender que la opción concedida gozaría de exención subjetiva, pero ya hemos visto que esto no es así. En todo caso, la liquidación no deberá practicarse hasta que se designe a la persona del optante. Si el Alcalde designara como titular de la opción al Excmo. Ayuntamiento, la opción y la venta gozarían de exención subjetiva.

Hemos visto que la opción se concede con carácter mediato, no inmediato; es decir, que una vez designada la persona del optante y previa calificación de su capacidad para ser titular del derecho que adquiere por la vía negocial que se ha utilizado para su creación, éste podrá requerir al concedente, no al Alcalde, para que comparezca en la Notaría que se convenga y otorgue a su favor la escritura de compraventa correspondiente.

El plazo para el ejercicio de la opción queda señalado en el de caducidad de 4 años contados desde la fecha de la escritura que formaliza el negocio de creación de la opción, plazo dentro del cual la persona encargada de designar al optante deberá cumplir su encargo. El Sr. Alcalde no es un obligado a la designación del optante, podrá nom-

brarlo o no hacerlo, pues lo que se le defiere es más bien una facultad o legitimación especial para designar al sujeto del derecho configurado. Si no se produce la designación en plazo, el derecho caducará.

En cuanto a que el titular de la finca la transmita en su día al optante-comprador con la misma situación de cargas y con la misma situación urbanística que tiene en la actualidad, pienso que es una predefinición del objeto del negocio que no debe tener acceso al Registro pues, en cuanto a las cargas, si son voluntarias, su acceso registral implicaría dar beligerancia a una prohibición de disponer en acto a título oneroso y si son forzosas, ello implicaría modalizar, con transcendencia real, el principio de responsabilidad patrimonial universal. La situación urbanística de la finca es algo que no depende de la voluntad del concedente, sino que se define, lejos de su autonomía de la voluntad, en los planes de ordenación urbana y no parece que se haga depender la eficacia del negocio, tal como la cláusula aparece redactada en la escritura, de la identidad de la calificación urbanística del inmueble al tiempo de celebrar la definitiva compraventa, sin perjuicio, obviamente, de la repercusión que en orden a su alienabilidad derive de una eventual nueva clasificación urbanística de la finca.

Por último, la opción concedida a persona a designar queda sujeta, en cuanto a su eficacia, a la condición suspensiva de que el titular de la finca, el concedente del derecho de opción, reciba una subvención económica, cuya cuantía mínima queda fijada en la escritura, de una entidad de Derecho público que, como dije, nada tiene que ver, en principio, con el Ayuntamiento del que es Alcalde la persona encargada de designar al optante. Ninguna cuestión digna de mención suscita esta determinación de la voluntad accesoria del negocio celebrado más allá de provocar el efecto fiscal, añadido al antes visto, de suspender la liquidación hasta que se acredite su cumplimiento en la forma prevista en la propia escritura calificada.

Por otro lado, en los casos del pasado lunes día 23 de junio quedó claro el alcance que hay que dar a la condición potestativa del art. 1.115 Cc, reflexiones que son enteramente aplicables aquí y a las que me remito.

Vicente Domínguez Calatayud.

Citas y consejos

UN HOMBRE DE MÁS DE CINCUENTA AÑOS QUE INTENTE ACTUAR COMO SI TUVIERA TREINTA SERÁ MEJOR QUE LLEVE UNA CHAPA DE PERRO CON INFORMACIÓN SOBRE SU GRUPO SANGUÍNEO Y LOS PARIENTES MÁS PRÓXIMOS. (D. BROWN, "GUIA PARA MADURAR (CON DESVERGÜENZA)", CAP. II). —¿Qué es la gloria del mundo? Sombra que huye, espuma que se deshace, flor que se marchita. (SAN BERNARDO). —SÉ BREVE EN TUS RAZONAMIENTOS; QUE NINGUNO HAY GUSTOSO SI ES LARGO (EL QUIJOTE, PARTE I, CAP. XXI). — PROFUNDIDAD. Le dijo el Maestro al hombre de negocios: <<Del mismo modo que el pez perece en tierra firme, así también pereces tú cuando te dejas enredar en el mundo. El pez necesita volver al agua... y tú necesitas volver a la soledad>> El hombre de negocios no salía de su asombro. <<¿Debo, pues, renunciar a mis negocios e ingresar en un monasterio?>> <<No, nada de eso. Sigue con tus negocios y entra en tu corazón>>. (Anthony de Mello S.J. "¿Quién puede hacer que anhinezca?"). —FRANKLIN PENSABA QUE TODAS LAS MUJERES ERAN MARAVILLOSAS, ESPECIALMENTE LAS INTELIGENTES. (D. BROWN, "GUIA PARA MADURAR (CON DESVERGÜENZA)", CAP. II). —El hombre, siempre el hombre, que no cesa de culpar a sus botas de los errores de sus pies. (SAMUEL BECKETT). —EL OFICIO DE ALCAHUETE ES OFICIO DE DISCRETOS Y

(Pasa a la página 43)

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por Ana M. del CASTILLO GONZÁLEZ (A.C.G) y
Mercedes RÍOS PESET (M.R.P).

R. 29 DE MAYO 1997 (BOE 1 JULIO)

MERCANTIL. SA.

ADAPTACIÓN: CALIFICACIÓN DE CLÁUSULAS YA INSCRITAS Y NO PRECISADAS DE ADAPTACIÓN. NO PROCEDE.

Se debate en torno a si el Registrador puede rechazar la inscripción de la cláusula contenida en la escritura de adaptación de Estatutos al texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de la cual: <<El Consejo de Administración se compondrá de un mínimo de tres miembros y un máximo de seis miembros. Los Consejeros serán nombrados por la Junta general de la sociedad, a cuyo efecto se establece que las acciones número 1 al 10.000 elegirán uno o dos miembros del Consejo, según que éste tenga tres o seis miembros: las acciones números 10.001 al 20.000 elegirán igualmente uno o dos miembros del Consejo de Administración, según que éste tenga tres o seis miembros, y las acciones 20.001 a 30.000 elegirán uno o dos miembros de dicho Consejo en idénticos casos a los anteriores>>, habida cuenta de la circunstancia de que figura previamente inscrita en el Registro Mercantil.

Entiende el Registrador que la cláusula estatutaria se opone al principio de decisión mayoritaria de la Junta en la elección de los Consejeros, y al derecho de agrupación voluntaria de acciones que establece el artículo 137 de la Ley de Sociedades Anónimas y que, como única excepción, junto al artículo 138, al principio de decisión mayoritaria, reconoce la ley.

Considera la DG que, sin prejuzgar la validez y eficacia de la disposición estatutaria, no procede confirmar el criterio del Registrador: a) al hallarse previamente registrada la disposición estatutaria en cuestión; b) no resultar alterados los preceptos legales relativos a la forma de designación de los miembros del Consejo de Administración; c) y no haber sido modificada la literalidad de la cláusula cuestionada; pues se trata de asientos que se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales y que no están precisados de adaptación.

R. 4 JUNIO 1997
(BOE 5 JULIO)

R 10 JUNIO 1997
R 11 JUNIO 1997
(BOE 7 JULIO)

HIPOTECA: CLÁUSULAS RELATIVAS A PACTO DE ANATOCISMO, INTERESES Y ALCANCE DEL DERECHO REAL CONSTITUIDO.

Idénticas a las Resoluciones de 19 de enero, 23 de febrero, 8, 11, 12, 15, 20 y 21 de marzo, 1 y 2 de abril, 10 de mayo, 4 y 27 de junio, 20 de septiembre, 23 de octubre y 26 de noviembre de 1996, 14 de enero, 12 de febrero, 17, 18, 19, 20 y 24 de marzo, 16, 22y 29 de abril y 5 de mayo de 1997 (A.C.) ■

Con un menbrete que dice "*Fundación Matritense del Notariado. Academia de Oposiciones.*", llega a mi despacho profesional la siguiente carta que publicamos por considerarla

DE INTERÉS PARA LOS OPOSITORES (papás, preparadores, etc.)

Madrid, 18 de mayo de 1997. Querido compañero:

Te envío esta carta para darte noticia de las publicaciones que bajo el patrocinio de la "Fundación Matritense del Notariado" está realizando su Sección Docente, de la que depende la Academia de Preparación de Oposiciones a Notarías.

Se trata de trabajos realizados por Notarios y Registradores de la Propiedad pensados, fundamentalmente, para atender a compañeros que se encuentran en destinos alejados, solitarios, y también para que sirvan de buen material de trabajo a los opositores, siempre en materias complejas o de actualidad.

Los denominamos "Cuadernos Notariales" y hasta ahora ya están publicados los números 2 al 12, con los títulos y autores que constan en la nota que te adjunto.

Su adquisición, al precio de 800 ptas (IVA incluido) por número, puede realizarse en la Sede de la Fundación, C/ Columela nº 9, Madrid 28001; teléfono 91/5.76.41.39 y FAX 91/5.77.64.48, donde os atenderá nuestra Secretaria Guadalupe Rivas.

Por las noticias que tenemos los "Cuadernos" están teniendo una magnífica acogida, y quizás solo defectos de publicidad (ya que no hemos hecho ninguna), es lo que ha provocado el que muchos compañeros no los conozcan.

Disculpa que haya distraído tu atención unos minutos, y si decides adquirir todos o alguno de los números ya nos lo dirás.

Muchas gracias y un fuerte abrazo, **Fdo. JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ-POYO GUERRERO.- Director.**

RELACIÓN DE "CUADERNOS NOTARIALES" publicados hasta la fecha

C. Nº	TÍTULO	AUTOR
2	— LAS SUCESIONES EN LAS LEGISLACIONES FORALES	J. José Rivas Martínez
3	—EL ÁMBITO TERRITORIAL ESPAÑOL: DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO Y DERECHO INTERREGIONAL.	Adolfo Calatayud Sierra
4	—LA PROPIEDAD HORIZONTAL: SU RÉGIMEN JURÍDICO. EL DESARROLLO MODERNO DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS.	Alvaro Delgado Truyols
5	— APROXIMACIÓN AL DERECHO REGISTRAL MERCANTIL.	Manuel González-Meneses Gª-Valdecasas
6	—DERECHO DE PROPIEDAD Y PROPIEDAD RÚSTICA (O RURAL): LEGISLACIÓN ESPECIAL.	Sergio Regúlez Díaz
7	—LAS LLAMADAS PROPIEDADES ESPECIALES.	Iñigo Fernández de Córdova Claros
8	—LOS GANANCIALES: TEORÍA GENERAL. LOS NEGOCIOS PARA LA ALTERACIÓN DEL CARÁCTER PRIVATIVO O GANANCIAL DE LOS BIENES.	Emilio Garrido Cerdá
9	— ARRENDAMIENTOS URBANOS.	José Ramón Castro Rein
10	—LEGISLACIÓN FISCAL (IRPF, IP, IS, ISD etc).	Roberto Blanquer Uberos. José Manuel Rodríguez-Poyo Guerrero
11	—ESTRUCTURA Y FUENTES DEL DERECHO CIVIL.	Antonio Pau Pedrón
12	— LEGISLACIÓN FISCAL (I.T.P. A.J.D.)	José Menéndez Hernández

SENTENCIAS

Por *Mª Emilia ADÁN GARCÍA*

STS 27 FEBRERO 1997

COMPRAVENTA: INCUMPLIMIENTO DE AMBAS PARTES. Artículos citados: 1124, 1504, 1256, 1445, 1466, 1467 y 1113 del Código Civil.

HECHOS.- D. AAA y D. BBB celebraron contrato de compraventa; posteriormente ante el incumplimiento recíproco de las obligaciones, D. AAA interpuso demanda instando el cumplimiento, y D. BBB, a su vez, también interpuso demanda solicitando la resolución. Ambas demandas se acumularon.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la resolución, por contra la Audiencia Provincial estimó la demanda de cumplimiento del contrato.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El contrato de compraventa, como típico contrato bilateral, produce sendas obligaciones sinalagmáticas (entrega de la cosa y precio). Los efectos especiales de tales obligaciones son la necesidad de cumplimiento simultáneo de las mismas, la compensatio mora y la resolución en caso de incumplimiento por una de las partes (artículo 1124 CC) y que puede exigirla aquella que sí ha cumplido. Una expresión de esta facultad resolutoria aplicada a la compraventa de inmuebles, es el artículo 1504 del Código Civil que es una especialidad del 1124 del Código Civil. En todo caso existe la opción entre el cumplimiento o la resolución del contrato.

La Audiencia Provincial entiende que ambas partes han incumplido el contrato frustrando de hecho el "fin negocial de consuno perseguido". Estos incumplimientos sin voluntades deliberadamente rebeldes, y coincidentes en orden a la objetiva y actual frustración de la consumación contractual, hace que se niegue la resolución.

El recurrente alega infracción del artículo 1256 CC. Este artículo plasma el principio básico de la contratación, la "necesitas", esencia de la obligación "siendo ésta la relación jurídica que liga al acreedor y al deudor, aquél como titular del derecho de crédito y ésta como sujeto de un deber jurídico, no pueden, ni uno ni otro, alterarla unilateral-mente. Así, el texto legal dice, claramente que la validez y el cumplimiento de los contratos (realmente obligaciones nacidas de los contratos) no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".

El Tribunal Supremo entiende que la sentencia recurrida infringe esta norma, al condenar al otorgamiento de la escritura "como previa y adecuada a la de préstamo hipotecario", salvo que se abone en el acto la parte del precio pendiente de pago. Con lo que queda al arbitrio de los compradores el momento de la obtención del préstamo hipotecario para hacer el pago. Es decir, que la obligación del pago del precio (arts. 1445 y 1500 CC) queda, su cumplimiento, al arbitrio de los deudores.

Así el Tribunal Supremo entiende que el pago ha de hacerse inmediatamente, (art. 1446 CC) ya que no hay ni condición ni término (art. 1113 y 1125 CC). De este modo el pago o se hace en el acto de la escritura de compraventa, o se contrata el préstamo hipotecario en la misma escritura o en la inmediata posterior.

El Tribunal Supremo se decanta por el cumplimiento del contrato, desestimando la resolución, si bien matiza el momento del pago en los términos expresados anteriormente.

STS 1 MARZO 1998

DOBLE INMATRICULACIÓN. Artículos citados: 374 del Código Civil. 34 y 38 de la Ley Hipotecaria.

HECHOS.- D. AAA presenta demanda de juicio de menor cuantía contra D. BBB, ejercitando la acción reivindicatoria sobre la finca registral X, por entender que la misma no era propiedad del demandado, sino que había sido separada de una finca propiedad del demandante por una antigua mutación del cauce del río Jarama.

D. AAA solicita que se le restituya la posesión, se declare su propiedad, la nulidad del título de propiedad y de la segregación registral por la que surgió como finca independiente.

D. BBB al verse demandado se personó y pidió al Juzgado que conforme al artículo 1482 CC, se notificara los efectos del saneamiento por evicción.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda. Esta sentencia fue revocada por la Audiencia Provincial quien estimó la demanda, basando su pronunciamiento en los siguientes razonamientos:

1º.- El Río Jarama ha cambiado dos veces de cauce en este siglo, en el punto donde está la finca X. Por esta premisa y atendiendo al artículo 374 del Código Civil, se entiende que la parcela reivindicada es parte de la finca de D. AAA.

2º.- Aparece cumplida por D. AAA la carga de acreditar la tiple exigencia que comporta la acción reivindicatoria (título dominical, identificación y despojo del inmueble) sin que por ello constituya impedimento alguno el que figure inscrita la finca en el Registro de la Propiedad, ya que la doble inmatriculación anula los efectos de las inscripciones y la colisión ha de resolverse conforme al Derecho Civil prescindiendo de la presunción contenida en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

D. BBB interpuso recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El motivo fundamental del recurso alega infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por entender que no hay doble inmatriculación, sino simplemente de la reivindicación por el actor de la finca X respecto de la cual, el demandado, D. BBB, tiene la condición de tercero hipotecario. Además, aunque se tratara de un supuesto de doble inmatriculación, deberá prevalecer la inscripción a favor de D. BBB al ser tercero hipotecario, condición que no reúne D. AAA.

El Tribunal Supremo parte de la consideración de que no estamos ante un supuesto de doble inmatriculación, pues se trata de dos fincas independientes aunque colindantes ente sí, y de que D. BBB tiene la clara condición de tercero hipotecario protegido por la fe pública registral, pues adquirió la finca de buena fe, a título oneroso, de personas que en el Registro aparecían con facultades para transmitirla y la inscribió a su nombre en el Registro, por lo que su adquisición y titularidad dominical resulta jurídicamente inatacable.

Ahorra bien, aun cuando a efectos meramente dialécticos, se admitiera que estamos en presencia de una doble inmatriculación, llegaría el Tribunal Supremo a la misma consecuencia, pues al reunir D. BBB la condición de tercero hipotecario, y D. AAA no, (ya que adquirió la nuda propiedad por adjudicación que se le hizo por las acciones que poseía en la sociedad C, a su disolución, y el pleno dominio se consolidó por renuncia, a título gratuito, a su favor) el conflicto se resolvería de acuerdo con los principios hipotecarios en favor del protegido por la fe pública registral, es decir de D. BBB.

Por todo lo expuesto, el recurso es desestimado.

STS 14 MARZO 1997

SERVIDUMBRE NATURAL DE AGUAS. Artículos citados: 552 del Código Civil. 45 de la Ley 29/1985 de 2 de agosto. 16 RD 849/1986 de 11 de abril.

La cuestión debatida es si hay o no una servidumbre de aguas a favor de una parcela urbana a través de unos tubos.

El Tribunal Supremo enumera, en primer lugar, los presupuestos de la existencia de la servidumbre que son:

a) Que las fincas afectadas deben estar situadas en línea descendente las unas de las otras.

b) Que a tenor de lo que dice la sentencia de esta Sala de 12 de enero de 1906, las fincas en cuestión han de ser de naturaleza rústica, nunca urbana.

c) Que el discurrir de las aguas debe estar constituido por un curso natural de las mismas, sin intervención, en mucho o en poco, de la mano del hombre.

Descendiendo al caso concreto, el Tribunal Supremo rechaza la existencia de la servidumbre al entender que solo se cumple el primer requisito ya que las fincas son parcelas de una urbanización, y por lo tanto urbanas (así las considera el Plan Parcial de Urbanismo), y además las aguas descienden por la vía urbana que delimita la urbanización, vertiendo en la parcela gracias a unas determinadas obras de instalación efectuadas por el recurrente, consistentes en unos tubos que atraviesan la acera de la vía urbana.

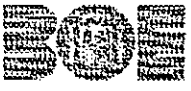
Visto lo cual no puede hablarse de la existencia de una servidumbre natural de aguas que limite el dominio, imponiendo al predio sirviente una serie de deberes, por lo que el recurrido no debe ver afectado su dominio, por la posición geográfica de su parcela respecto a la del recurrente.

REAL DECRETO 1093/97, 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.

TEXTO PENDIENTE DE PUBLICACIÓN EN EL



PREÁMBULO

Desde la Ley del Suelo y de Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 ha sido una aspiración permanente realizar una **adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad y la acción administrativa urbanística** que, no obstante, hasta la fecha, nunca había sido abordada de una forma global a pesar de los reiterados llamamientos legislativos sobre este punto. A través de **la disposición adicional décima de la Ley 8/1990 de 25 de julio (artículos 307 a 310 del Texto Refundido de 26 de junio de 1992)** se ha regulado el tema mediante unas breves pero imprescindibles normas susceptibles de un desarrollo reglamentariamente posterior más detallado, como en el propio texto legal se reconoce. Así, **aunque los preceptos que integran este Real Decreto se refieren a materias urbanísticas, su contenido es exclusivamente registral, por lo que en cuanto normas hipotecarias —jurídico-privadas— están llamadas a tener una pervivencia independiente de las vicisitudes de las normas sobre urbanismo.** En tal sentido, se ha procurado en el presente Real Decreto evitar las referencias concretas a la legislación urbanística, toda vez que la competencia para su elaboración está atribuida con carácter exclusivo a las Comunidades Autónomas, salvo en las materias expresamente reservadas al Estado.

La acción urbanística y el Registro de la Propiedad se desenvuelven en esferas distintas, pues, la primera no es materia propiamente registral y las mutaciones jurídico-reales, cuando se reflejan en el Registro de la Propiedad, se plasman con arreglo a sus normas propias e independientemente de las urbanísticas. No obstante, si la acción urbanística en sí misma provoca una alteración en las titularidades inmobiliarias surge un punto de contacto de necesaria coordinación. A la vez, es conveniente que los poderes públicos se sirvan de una institución que, aunque se desenvuelve en el campo privado, puede ser una eficaz colaboradora a la actuación urbanística. Desde esta doble vertiente se ha realizado el desarrollo reglamentario de los preceptos legales, puesto que, por un lado, **se ha dado entrada a una gran información urbanística que en otro tiempo quedaba fuera de los libros registrales, pero sin desvirtuar el contenido y los efectos que son consustanciales al Registro** de la Propiedad y, por otro, se ha desarrollado el mandato legal buscando soluciones que sin debilitar la acción pública sean, no obstante, respetuosas y coherentes con la normativa registral.

El mandato legal ordena realizar las modificaciones del Reglamento Hipotecario necesarias para el desarrollo de la disposición adicional décima de la Ley 8/1990, de 25 de julio y, lógicamente, **del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica. El camino que se ha escogido ha sido el de elaborar un único texto que quede incorporado como Norma Complementaria al Reglamento Hipotecario**; esta solución se ha estimado preferible a realizar una intercalación de los preceptos dentro del Reglamento que en la mayoría de las ocasiones tendrían una difícil colocación sistemática, a la vez que, con ello, se rompería la necesaria visión de conjunto que la materia ha de ofrecer. Con tales planteamientos de fondo y forma se ofrece un conjunto normativo que está anclado no sólo en la disposición adicional que le sirve de apoyo sino también en el resto

de las normas urbanísticas y en los preceptos generales de la legislación hipotecaria y que en sí mismo contiene mecanismos suficientes para **afrontar los problemas que puedan presentarse de cara al Registro de la Propiedad, ofreciendo soluciones que, en cuanto registrales, han de ser uniformes en todo el Estado, en una materia, la registral, también necesariamente uniforme, por afectar a los derechos y garantías fundamentales de los ciudadanos y ser de orden público.** La regulación reglamentaria se ha distribuido en doce capítulos, que se acompañan por una disposición derogatoria y dos finales insertos en el Real Decreto.

El Capítulo I, relativo a las Disposiciones Generales no contiene un especial desarrollo puesto que la enumeración de la materia inscribible está ya suficientemente pormenorizada en la norma legal. Únicamente se puntualiza en relación **al documento administrativo, en cuanto título formal inscribible,** que ha de expedirse por duplicado (con ello se recoge lo que para la mayoría de los casos está ya establecido —cfr., por ejemplo el artículo 307 del Reglamento Hipotecario—) y, en relación al acuerdo que contenga, que éste ha de agotar la vía administrativa, salvo que para actos determinados se establezca otra cosa.

La inscripción de los proyectos de equidistribución se regula en el Capítulo II. Se contemplan especialmente los requisitos y los efectos de **la nota marginal de iniciación del expediente de reparcelación o de afección de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.** Respecto de la práctica de la citada nota marginal merece destacarse que se haga una especial previsión de la posibilidad de practicarse sobre fincas situadas fuera de la unidad, pero adscritas al proyecto, y sobre aprovechamientos urbanísticos inscritos en folio independiente; igualmente se detalla la rogación necesaria para la práctica de la nota marginal, su duración y la actuación que ha de observar el Registrador de la Propiedad.

En cuanto al **título para practicar la inscripción de las operaciones reparcelatorias** se ha cuidado con detalle, puesto que constituye un documento de gran complejidad técnica, con distinción nítida del supuesto en el que el título reparcelatorio se produce por **consentimiento unánime de los titulares vertido en escritura pública, cuyo contenido se somete a aprobación administrativa,** de aquel en el que la mutación real tiene su origen en la **voluntad pública.**

Sin embargo, en este Capítulo lo más importante es la regulación de **los efectos** del proceso de ejecución, bien sean **los de la nota marginal de iniciación del proyecto de equidistribución,** bien sean los que se derivan de la aprobación definitiva del citado proyecto. Por lo que se refiere a los primeros, el Reglamento no hace sino recoger el mandato legal, si bien destaca con mayor rigor, si cabe, **la cancelación de aquellos asientos que siendo posteriores a la fecha de la nota marginal corresponden a titulares que no se han personado en el expediente de equidistribución,** escogiéndose así una de las posibles soluciones frente a otras que podrían haberse adoptado manteniendo aquellas cargas o gravámenes que trajeren causa de quien resultare ser el adjudicatario de la finca de reemplazo; **el mayor rigor en la cancelación (la cual tiene carácter formal, por lo que no ha de presumirse extinguido el derecho que consta en el asiento cancelado)** se ve contrarrestado con el establecimiento de un mecanismo reglamentario que posibilita la inscripción de la finca de resultado o los derechos constituidos sobre la de origen a favor de los titulares del asiento cancelado, incluso cuando no fuere posible obtener la conformidad del nuevo titular registral.

Por lo que se refiere a **los efectos que se derivan de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución,** la norma legal concede una amplia habilitación que el Reglamento ha utilizado con mesura. Así, el título puede tener **virtualidad inmatriculadora y puede rectificar las descripciones fundiarias,** pero cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados, o a instancia de propietario único, dado que en estos casos la publicidad del expediente es limitada, se exige expresamente el sometimiento del proyecto al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística. En cuanto a **la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de asientos contradictorios** se han establecidos soluciones inspiradas en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria; igualmente soluciones alejadas de extremismos son las que se contemplan para los **supuestos de doble inmatriculación y de titularidades desconocidas o controvertidas o cuyo titular se encuentra en ignorado paradero.**

Por otro lado, el régimen establecido para **la distribución de cargas y gravámenes de una finca de origen (a) varias de reemplazo y la necesidad de que el Órgano actuante determine la cuota de la única finca de resultado que sustituya, por subrogación real, a varias de origen, así como la exigencia de que en la cancelación de asientos que se refieran a derechos contradictorios con el planeamiento sea necesario que así se haya declarado y, en su caso, asegurado el cobro de la indemnización que correspondiere, constituyen novedades no previstas en la legislación vigente que se consideran básicas para simplificar y facilitar la inscripción.** Por último, en materia de afección al cumplimiento de obligaciones urbanísticas se ha procurado una redacción adecuada a los principios registrales de especialidad y de prioridad.

En el Capítulo III se regula la inscripción de expropiaciones urbanísticas, cuya presencia está justificada en cuanto que la Administración actuante

puede aplicar el procedimiento de tasación conjunta y sus especiales normas registrales a cualquier tipo de expropiación urbanística. Para la que tenga lugar la aplicación de las normas generales de expropiación es suficiente el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, pero, cuando la expropiación recae sobre las fincas incluidas total o parcialmente en una unidad de ejecución la Administración, podrá optar por la inscripción conjunta de la totalidad o parte de las fincas expropiadas, en cuyo caso se hace necesario una especial previsión de las posibles patologías que puedan presentarse. Así se ha **hecho, recogiendo algunas soluciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, hoy vigente en gran parte,** dando una especial intervención al Ministerio Fiscal en defensa de los intereses de titulares desconocidos o no comparecientes y estableciendo la posibilidad de que mediante acta de notoriedad puedan solucionarse problemas de pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, sin que sea necesario aprobación judicial. La regulación del tema se completa recabando la colaboración del Registrador de la Propiedad para los casos en los que existan fincas inscritas que no han sido incluidas en el expediente de expropiación.

El Capítulo IV regula la inscripción de las cesiones de terrenos con carácter obligatorio que resulten de los Planes de Ordenación. En el supuesto en el que dichas cesiones tengan lugar dentro de un proyecto de equidistribución o entre particulares concretos y la Administración no se plantean especiales dificultades, salvo en el supuesto de innecesariedad de la reparcelación en los casos de propietario único o de acuerdo sobre la localización del aprovechamiento que era necesario resolver. Sin embargo, el problema surge cuando no es posible contar con la titulación ordinaria o cuando por haberse producido con anterioridad la apropiación de todas las facultades urbanísticas a favor de los particulares deban entenderse transmitidas las superficies de cesión obligatoria previstas en el planeamiento. Para este caso se ha establecido un mecanismo que permite a la Administración la inscripción de las superficies de cesión obligatoria, si bien con la adopción de una serie de garantías y cautelas que evitan el que se acuda a este procedimiento cuando con él pudiere producirse a un particular un especial perjuicio, si la cesión obligatoria y el coste que ello supone debieren ser objeto de equidistribución.

Especialmente novedoso es el Capítulo V relativo a la inscripción del aprovechamiento urbanístico puesto que ha tenido que establecerse una regulación que siendo respetuosa con la institución registral se adapte a un concepto, el de aprovechamiento urbanístico, que forma parte del contenido de la propiedad urbana pero, no obstante, es susceptible de tráfico jurídico (aunque con finalidad preestablecida) o incluso es considerado como finca registral en determinados supuestos. Así, **la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico apropiable puede hacerse constar por nota marginal en la finca de la que forma parte, la transmisión o distribución entre distintas fincas se hace constar en un asiento de inscripción y su tratamiento como finca registral independizada lleva a la apertura de folio también independiente.**

La transmisión de unidades de aprovechamiento recibe un tratamiento distinto según se haga coactiva (en cuyo caso ha de estarse a las normas de la expropiación forzosa) o voluntariamente; en este segundo supuesto la regulación introducida ha tenido en cuenta la necesidad de conectar las fincas que se ponen en relación a fin de dar salida a los problemas que pueden plantearse ante la existencia de posibles y complejas situaciones jurídicas sobre cada una de ellas. **En la solución ofrecida puede verse un claro eco de la que ya existe en la legislación hipotecaria cuando regula la anotación preventiva de créditos refaccionarios, distinguiéndose cuotas de valor** sobre las que se mantendrá la situación jurídica que existiere sobre la finca originaria; pero la regulación no sería completa si no se hubiere **dotado a la inscripción registral de una eficacia superior a la de una inscripción normal, lo que tiene su justificación en el hecho de que nos encontramos ante una situación jurídica no susceptible de contacto posesorio;** igualmente se prevé la regulación específica de la coordinación del negocio civil de transferencia con la autorización administrativa o la inscripción en registros administrativos, en cuanto tal requisito se exija por la Administración urbanística.

La razón de ser de esta regulación una vez publicada la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, consiste en que la legislación sobre actuaciones asistemáticas declarada nula por falta de título competencial del Estado, puede ser objeto de nueva regulación por las Comunidades Autónomas, como ha ocurrido en Cantabria a través de su Ley 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los supuestos de apertura de folio independiente se establecen en aquellos casos en los que no pueden inscribirse las unidades de aprovechamiento en el folio correspondiente a la finca de que proceden. En su regulación se ha tenido en cuenta la necesidad de mantener siempre el carácter real del folio y el que éste ha de desaparecer forzosamente pues su situación es transitoria, de puente entre otras fincas.

El Capítulo VI se refiere a las inscripciones de obra nueva cuya regulación legal se encuentra en el artículo 37.2 del Texto Refundido de 26 de junio de 1992. La regulación establecida pretende responder a la finalidad perseguida con el precepto legal: evitar que nazcan a la vida jurídica unidades inmobiliarias

susceptibles de tráfico jurídico que no existen ni podrán existir en el mundo real. No se ha querido (ni hubiera sido oportuno) alterar los mecanismos a través de los cuales la obra nueva puede acceder al Registro de la Propiedad, **pero sí ha sido necesario determinar los requisitos descriptivos que han de contener las escrituras de dicha clase puesto que la normativa vigente no los señala.** La finalidad perseguida lleva a que tanto en la escritura pública relativa a la obra en construcción como en la que ya está construida sea necesario que un técnico (expresión que queda en el Reglamento precisada en su alcance) dictamine que lo declarado por la persona legitimada para ello coincide con lo proyectado o con lo proyectado y construido, aunque sólo en aquello que es el contenido propio de las escrituras de obra nueva.

Por lo demás, para evitar una regulación incompleta se han previsto otros extremos como la posiblidad de licencias obtenidas por acto administrativo presunto, la constancia de la terminación de la obra en construcción, las consecuencias que pudieran producirse en el supuesto de que dicha terminación no se reflejara en el Registro de la Propiedad, la inscripción de construcciones respecto de las cuales no cabe adoptar medidas de disciplina urbanística, la necesidad de conectar las declaraciones de obra nueva con, en su caso, las constituciones de regímenes de propiedad horizontal y la colaboración de los Registradores de la Propiedad con las autoridades urbanísticas.

Los Capítulos VII y VIII regulan las anotaciones preventivas decretadas en procedimiento administrativo y en procedimiento contencioso-administrativo, ya lo sean estas últimas a instancia de la Administración como de los particulares. Una de las finalidades perseguidas en la nueva normativa ha sido la de lograr que el Registrador de la Propiedad pudiera ser un eficaz cooperante en materia de disciplina urbanística, —sin que como se expresó má arriba— se desvirtuara su función. Es por ello que aunque la **incoación de expedientes sancionadores o de incumplimiento de obligaciones** de esta naturaleza puedan acceder al Registro mediante anotación preventiva, ello será sólo posible en cuanto la infracción o el incumplimiento tengan directa repercusión sobre las fincas, por lo que no podrán acceder aquellos expedientes que sólo persiguen la imposición de una sanción económica, para lo que se prevé que pueda solicitarse una **anotación preventiva de embargo.** La regulación de estas anotaciones preventivas se ha hecho especificando el título para practicarlas, su duración, prórroga, cancelación y eficacia.

Pero también existe la previsión legal de que pueda acceder al Registro, a instancia de los particulares, la **interposición de recurso contencioso-administrativo** que pretenda la anulación de instrumentos de planeamiento, de instrumentos de ejecución del mismo o de licencia. La anotación preventiva en estos casos ha de estar rodeada de las necesarias cautelas a fin de evitar que la actuación pública se resintiere injustificadamente; por ello se establece en el Capítulo VIII el que los Tribunales deban exigir caución adecuada. Por lo demás, en cuanto a la práctica de asientos derivados de la anotación preventiva se ha tenido en cuenta la posible confluencia de distintos Ordenes Jurisdiccionales.

El Capítulo IX se refiere a las notas marginales. No se trata de regular cualesquiera manifestaciones de este asiento en la materia urbanística puesto que a lo largo del texto existe ya una profusa referencia a las mismas. El Capítulo **desarrolla el artículo 307.4 del Texto Refundido de 1992 que posibilita el acceso al Registro de las condiciones especiales de concesión de licencias,** condiciones que sólo podrán reflejarse cuando las mismas hayan de cumplirse directamente sobre la finca sobre la que la licencia se concede. Igualmente se regula **la nota marginal de la declaración de ilegalidad de la licencia de edificación, de concesión de licencias para obras y usos provisionales y la nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento urbanístico.**

La regulación de la inscripción de los actos de parcelación se hace en el Capítulo X. Al respecto, se ha tenido en cuenta la existencia de distintas normas urbanísticas materiales en diferentes Comunidades Autónomas, por lo que los artículos son estrictamente tabulares dejando a aquellas normas las cuestiones de fondo; ello significa que la aplicación de las soluciones hipotecarias —únicas y uniformes— dependerán en gran medida de la previa aplicación de las diversas regulaciones sustantivas autonómicas, sobre todo en lo que se refiere a sus propios criterios en materia de parcelación. Por otra parte, se pretende en todo caso una regulación equilibrada, que tenga en cuenta, simultáneamente, la necesaria labor de policía administrativa en la represión del ilícito, de cualquier tipo que este sea, y la seguridad del tráfico inmobiliario, que se refleja básicamente en la exactitud del Registro.

Como consecuencia del criterio del dictamen del Consejo de Estado, en materia de parcelación el Reglamento hace referencia exclusivamente a la actuación de los Registradores de la Propiedad, sin que el articulado entre en la regulación de la actuación notarial.

En el capítulo XI se regula la inscripción de las transmisiones sujetas a tanteo y retracto urbanístico. El mecanismo legal se ha completado mediante la **exigencia de que los particulares declaren en la escritura pública si el terreno o vivienda transmitido se halla o no incluido en área de tanteo o retracto,** cuando en un término municipal se hubieren delimitado dichas áreas. También se establece el modo en que el Registrador ha de cooperar con los mismos para la

mayor efectividad de las previsiones que se han regulado. Sobre este punto debe señalarse que la normativa reglamentaria se desarrolla por idénticas razones que las antes citadas en el comentario al Capítulo V del Reglamento.

El último Capítulo se dedica el régimen de venta forzosa, recogiendo unitariamente los distintos supuestos que, de conformidad con la Ley, pueden desembocar en la misma; para ello se regula **la nota marginal acreditativa de la inclusión de la finca en el Registro Administrativo de Solares y Terrenos sin Urbanizar, la nota marginal que ponga de manifiesto la aplicación del régimen de venta forzosa,** las reglas que han de regular la inscripción de la venta así realizada y la situación en que quedarán los asientos posteriores al momento en que registralmente quedó constatada la aplicación del régimen de transmisión coactiva.

El presente texto ha tenido en cuenta, además de las disposiciones vigentes, la Sentencia del Tribunal Constitucional del 20 de marzo de 1997, que admite la constitucionalidad de los preceptos que las Leyes enjuiciadas, es decir, la Ley 8/90, de 25 de julio y el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo de 26 de junio de 1992, destinan al Registro de la Propiedad, por ser competencia exclusiva del Estado, en base al artículo 149.1.8ª de la Constitución Española. Asimismo, ha tenido en cuenta las sugerencias que resultan del preceptivo informe del Consejo de Estado, especialmente en lo que se refiere al carácter registral de la norma reglamentaria y a otras cuestiones de estilo.

En definitiva, la norma que se aprueba tiene una finalidad de clarificación jurídica en una materia compleja, cuya aplicación supondrá la agilización de los procesos urbanísticos de transformación del suelo y, por ende, una medida básica para facilitar la disposición de terrenos edificables y evitar la especulación. De forma decidida, se afronta dar curso a la plena eficacia del fundamento y dictado del Real **Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios Profesionales, origen de la Ley 7/1997, de 17 de abril,** facilitando la creación de suelo urbano con el instrumento técnico adecuado para la protección jurídica del derecho de propiedad mediante la publicidad registral (calificación, prioridad, legitimación, fe pública, inoponibilidad...), garantía del acceso al crédito, personal y territorial, enmarcado en los preceptos constitucionales que reflejan su función social e imponen el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 4 de julio de 1997.

DISPONGO:

Artículo único.- Aprobación de las normas complementarias al Reglamento.

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 adjuntas.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, en cuanto se refieran al acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Asimismo quedan derogadas todas las disposiciones del Reglamento de Parcelaciones y Reparcelaciones del Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, de 7 de abril de 1966 y del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, declarados en vigor por el Real Decreto 304/1993, de 23 de febrero, en cuanto contengan referencias al Registro de la Propiedad.

Disposición final primera. Carácter de la disposición.

El contenido del presente Real Decreto tendrá la consideración de Normas Complementarias del Reglamento para la aplicación de la Ley Hipotecaria.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente Real Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el "*Boletín Oficial del Estado*".

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Actos inscribibles.

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, además de los actos expresamente regulados en este Real Decreto, los siguientes:

1.- Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización.

2.- Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia

de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

3.- Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico, incluso como cuando den lugar a un derecho separado del suelo, mediante la apertura de folio independiente.

4.- Las condiciones especiales de concesión de licencias en los términos previstos por las Leyes.

5.- La incoación de expedientes que tengan por objeto la declaración del incumplimiento del deber de urbanizar o edificar o que se instruyan en materia de disciplina urbanística sobre fincas determinadas, así como la iniciación del procedimiento que tenga por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas.

6.- La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de las licencias, así como de la demanda formulada en dicho recurso.

7.- Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el número anterior, cuando se refieran a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

8.- Cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Artículo 2.- Título inscribible.

El título para la inscripción de los actos a que se refiere el artículo 1 se sujetará a las siguientes reglas:

1.- Los que tengan su origen en negocios o contratos entre particulares deberán formalizarse en escritura pública y los que tengan su origen en actuaciones jurisdiccionales se inscribirán en virtud de mandamiento del Juez o Tribunal correspondiente, en el que se transcriba la providencia o el auto recaído o se ordene la inscripción de la sentencia de que se trate.

2.- Salvo los casos en que la legislación establezca otra cosa, los actos administrativos se inscribirán mediante certificación de la misma naturaleza que cumpla los siguientes requisitos:

a) Que se expida, en ejemplar duplicado, por el Secretario de la Entidad u Órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado.

b) Que exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa, salvo lo dispuesto en este Reglamento para acuerdos determinados.

c) Que se hagan constar en ella, en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo.

3.- En el supuesto contemplado en el número 2, el Registrador, una vez practicado el asiento que corresponda, archivará uno de los ejemplares de la certificación y devolverá el otro con nota de las operaciones realizadas. En el caso de que deniegue o suspenda total o parcialmente la inscripción, deberá hacer constar el medio que, a su juicio, fuese procedente para subsanar el defecto que motivó la suspensión, o bien la forma más adecuada, en su caso, de obtener la inscripción en el supuesto de que el defecto, por su carácter insubsanable, hubiera motivado la denegación del título.

Artículo 3.- Planos de situación.

Los documentos públicos a que se refiere el artículo 2, cualquiera que sea su clase y la naturaleza del acto o negocio inscribible, se presentarán ante el Registrador para la calificación y práctica de los asientos respectivos, acompañados del plano de la finca o fincas a que afecten, de acuerdo con lo dispuesto en las reglas siguientes:

1.- El plano se archivará en los términos previstos en el inciso segundo del número 4 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Podrá acompañarse también al plano citado copia del mismo en soporte magnético u óptico.

2.- El Registrador remitirá copia del mismo a la Oficina Catastral competente, para que, en los términos establecidos en la legislación aplicable, dicha Oficina remita, en su caso, al mismo los datos identificadores de la finca o fincas objeto del acto de que se trate.

3.- Cuando el acto inscribible se origine en un procedimiento tramitado ante la Administración urbanística, el plano que ha de acompañar al título será el que sirva de base al acuerdo administrativo procedente o a la licencia cuya concesión constituya requisito para la inscripción. En los demás supuestos, deberá acompañarse plano a escala de la finca o fincas objeto del título inscribible.

CAPÍTULO II.- INSCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Artículo 4.- Fincas y derechos sujetos.

Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma.

Artículo 5.- Nota marginal de iniciación del procedimiento.

1.- A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera

otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. En la solicitud, constará la finca, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la Entidad.

2.- La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la Entidad Urbanística colaboradora.

3.- Cuando con posterioridad a la nota se practique asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma.

4.- La nota practicada producirá en todo caso los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes.

Artículo 6.- Título inscribible.

Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.

Artículo 7.- Circunstancias que ha de contener el título.

El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente:

1.- Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda.

2.- Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas, y en su caso, de sus datos registrales.

3.- Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.

4.- Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

5.- En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.

6.- Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación conforme a lo señalado en el artículo 11.

7.- Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.

8.- Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.

9.- Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.1.

10.- Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.

11.- Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.

12.- Plano de las fincas de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, con apertura de folio independiente a su aprovechamiento, se aportará plano aparte de las mismas. Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

Artículo 8.- Inmatriculación, rectificación de descripción y formación de fincas de origen.

La aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para:

1.- La inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia

descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los efectos previstos en este párrafo, deberá someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución.

2.- La realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución.

Artículo 9.- Reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen.

Cuando alguna de las fincas incluidas en la unidad de ejecución constare inscrita a favor de persona distinta de quién justificare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre aquella, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido podrá realizarse conforme a las siguientes reglas:

1.- Cuando los título públicos intermedios tan solo estuviesen pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de ésta. Si fuere preciso, para la obtención de copias de tales títulos tendrá interés legítimo para solicitar su expedición el Órgano actuante, la Junta de Compensación o la entidad competente para la ejecución de la unidad.

2.- Si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada en el expediente tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará al titular registral en el domicilio que constare del asiento y si tal circunstancia no resultare del Registro, por edictos. Si dicho titular no compareciere, ni tampoco formulare oposición el Ministerio Fiscal, la inscripción de la finca de origen se practicará a favor de quién hubiere justificado su derecho por cualquier título. De la misma forma se practicará la inscripción en caso de que el titular hubiere comparecido en el expediente y no se opusiera al contenido del proyecto.

3.- Si la inscripción contradictoria tuviera treinta o menos de treinta años de antigüedad, la reanudación del tracto interrumpido dentro del expediente sólo podrá tener lugar cuando conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición.

4.- La realización de los trámites a que se refieren los números anteriores deberá llevarse a efecto por la Administración actuante y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto, que deberá contener la referencia a los documentos en que se apoya la reanudación del tracto, a las notificaciones realizadas, a su destinatario y a las comparecencias que, en su caso, hayan tenido lugar por parte de los interesados.

5.- Si no se cumplen los requisitos de los párrafos anteriores, la Administración actuante adjudicará las fincas de resultado al titular registral de las de origen, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta. El Registrador de la Propiedad hará la inscripción sin indicación alguna de la posible contradicción.

6.- El procedimiento regulado en los número 2 a 5 podrá ser tramitado por Notario competente para actuar en el Distrito donde se sitúe la finca, a instancia del titular de la finca incluida en la unidad de ejecución. Si se diera este supuesto, el Notario requerido dará cuenta del hecho al Órgano actuante y el resultado del expediente se formalizará en acta de notoriedad, cuya primera copia se remitirá, asimismo, al Órgano actuante, antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.

Artículo 10.- Doble inmatriculación. Titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen. Titular en ignorado paradero.

Cuando la finca incluida en el proyecto de equidistribución hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se aplicarán las siguientes reglas:

1.- Si la finca constare doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública. En la inscripción de las fincas de resultado se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación.

2.- Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes.

3.- Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

Artículo 11.- Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen.

Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución, constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:

1.- Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.

2.- Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.

3.- Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.

4.- Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el número 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derechos trasladado.

5.- Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquella en la finca de resultado.

6.- Cuando al mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los números 3, 4 y 5, en cuanto fuesen aplicables al caso.

7.- Cuando el proyecto mencionase la existencia de cargas o derechos no dominicales inscritos con fecha posterior a la de la nota marginal de iniciación de expediente y de los que el Órgano actuante tenga conocimiento durante su elaboración y tramitación, se aplicará a su traslado lo dispuesto en los números 3 y 4, sin que sea necesaria la fijación de la cuota a que se refiere el número 5.

8.- Cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.

Artículo 12.- Imposibilidad de subsistencia de cargas compatibles con las determinaciones del planeamiento.

Cuando se trate de derechos o cargas compatibles con la ordenación o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación o características o usos de la finca de resultado, se aplicarán las siguientes reglas:

1.- Tanto en el caso de que la situación a que se refiere este artículo resultase del proyecto inscrito, como en el supuesto de que fuere apreciada directamente por el Registrador, este procederá al traslado de la cargas o derecho de que se trate conforme a lo dispuesto en las reglas contenidas en el artículo anterior. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo.

2.- El Registrador hará constar el traslado y la situación de imposibilidad de subsistencia que afecta al derecho o carga trasladado en la nota de despacho de la certificación del proyecto, haciendo constar en dicha nota si la situación que afecta al derecho o carga de que se trate ha sido apreciada por la Administración actuante o en la calificación registral del título. En este último caso, hará constar, asimismo, las razones que estime oportunas para entender el derecho o carga de imposible subsistencia sobre la finca de resultado.

3.- En todo caso, los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca.

4.- Si alguno de dichos titulares no estuviese conforme con la calificación registral sobre la imposibilidad de subsistencia del derecho o carga o no conviniera con la otra parte sobre su valoración o la de la hipoteca que ha de garantizar el crédito correspondiente, podrán acudir al Juzgado competente en el Orden Jurisdiccional civil, para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad, y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

5.- En caso de que se planteara la situación litigiosa a que se refiere el número anterior, podrá pedirse la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la demanda correspondiente.

Artículo 13.- Inscripción de las fincas de resultado.

La inscripción de las fincas de resultado se practicará a favor del titular registral, salvo los supuestos de reanudación del tracto o lo previsto en los artículos siguientes. Si las fincas de origen constasen inscritas a favor de varios titulares en proindivisión o de personas casadas y el proyecto no especificase la forma de la adjudicación, las fincas de resultado se inscribirán en la proporción en que constasen inscritas las de origen o con sujeción, en su caso, al régimen matrimonial que a éstas fuese aplicable.

Artículo 14.- Práctica de los asientos posteriores a la nota marginal de iniciación del proyecto.

Practicada la nota a que se refiere el artículo 5, se aplicarán las siguientes reglas:

1.- Si el proyecto adjudicare 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, la inscripción se practicará a favor de éstos, 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.

2.- Si el proyecto adjudicare las fincas de resultado a los que eran titulares de las fincas de origen en el momento de la expedición de la certificación y de la práctica de la nota marginal a que se refiere el artículo 5, la inscripción se llevará a cabo a favor de dichos titulares y se cancelarán las inscripciones de dominio de fecha posterior a la de la nota, cualquiera que sea la fecha del título en cuya virtud se hubieren practicado.

3.- Cuando fueran varias las inscripciones de dominio de la finca de origen posteriores a la que resulta de la certificación, y el título de equidistribución adjudicare la finca de resultado al titular de cualquiera de ellas, la inscripción se practicará a favor de éste y se cancelarán sólo las inscripciones de dominio posteriores a la del adjudicatario.

4.- Las cancelaciones a que se refieren este artículo y el siguiente se practicarán por nota marginal.

Artículo 15.- Cancelación de derechos y cargas inscritos con posterioridad a la fecha de la nota.

Cuando la finca de origen estuviese sujeta a derechos o cargas no mencionados en el proyecto de equidistribución e inscritos con posterioridad a la fecha de la nota, los asientos correspondientes se cancelarán en todo caso, cualquiera que sea la fecha del título en cuya virtud se hubieren constituido.

Artículo 16.- Nota marginal de referencia a la cancelación formal.

Cuando se practique la cancelación formal de asientos, conforme a los dispuestos en los artículos anteriores, se hará constar por nota al margen de la inscripción de la finca de resultado la existencia de los asientos que han sido objeto de dicha cancelación, el título que los hubiere motivado y su respectiva fecha.

Artículo 17.- Título para la rectificación de la inscripción de la finca de resultado en caso de cancelación formal.

Practicada la cancelación formal y tomada la nota a que se refiere el artículo anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

1.- Para la inscripción del dominio de la finca de resultado o de los derechos constituidos sobre la de origen, a favor de los causahabientes del titular de esta última, será necesaria la presentación del título que motivó la practica del asiento cancelado, acompañado de la rectificación que corresponda, formalizada en escritura pública, en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de las fincas resultantes del proyecto y la conformidad para la práctica de los nuevos asientos del titular registral de la finca adjudicada y de los titulares de los derechos cancelados.

2.- Cuando no pudiere obtenerse la conformidad del titular de la finca de resultado, ni de todos los titulares de derechos cancelados, a efectos de la rectificación procedente, ésta podrá practicarse en virtud de acuerdo firme de la Administración actuante en el que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se adopte a solicitud de todos o alguno de los titulares de derechos cancelados formalmente conforme a lo dispuesto en los artículos 14 y 15.

b) Que se notifique el proyecto de rectificación al titular registral, adjudicatario de la finca de resultado y a los de derechos y cargas formalmente cancelados y que no hubieran instado el acuerdo. La notificación se hará en el domicilio que constare del Registro y, en otro caso, por edictos.

3.- No será necesaria la conformidad de los titulares registrales y bastará instancia ante el Registrador del titular del derecho cancelado cuando la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro.

4.- En tanto no se lleve a cabo la rectificación a que se refiere el presente artículo respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal no podrá practicarse asiento alguno sobre la finca de resultado adjudicada al titular primitivo de la finca de origen.

Artículo 18.- Reglas para la inscripción del proyecto de equidistribución.

La inscripción del proyecto de equidistribución se practicará conforme a las siguientes reglas:

1.- La inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del tracto

Centro de Estudios Hipotecario...

interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución.

2.- Si se hubieran agrupado en el proyecto las fincas de origen, la inscripción de la agrupación se practicará a favor de la comunidad de los interesados en el procedimiento y en la nota de referencia se hará constar su carácter instrumental.

3.- Si no se agruparan las fincas de origen, en la cancelación de sus asientos se harán constar los datos de las fincas de resultado que el proyecto adjudique, por subrogación real, a su titular y en su caso la finca de resultado a que ha sido trasladada cada carga o derecho compatible con la ordenación. Las fincas de resultado se inscribirán en folio y bajo número independiente, con traslado de las cargas que le corresponden.

Artículo 19.- De la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar.

Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de éste carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas:

1.- En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente:

a) Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

b) El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

2.- En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. Todo ello sin perjuicio de que en caso de pago por cualquiera de estos últimos de la obligación urbanística, el que la satisfaga, se subrogue en el crédito con facultades para repetir contra el propietario que incumpla, como resulta de la legislación civil, lo cual se hará constar por nota marginal.

3.- No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del Proyecto de equidistribución resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.

4.- En el proyecto podrá establecerse, con los requisitos que en cada caso exija el Órgano actuante, que la afección no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad.

Artículo 20.- Caducidad y cancelación de la afección.

La caducidad y cancelación de la afección a que se refiere el artículo anterior se sujetará a las siguientes reglas:

1.- La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que en ningún caso pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

2.- La afección podrá cancelarse, antes de su fecha de caducidad:

a) En caso de reparcelación, a instancia de cualquiera de los titulares del dominio u otros derechos sujetos a la misma, acompañando a la solicitud certificación del Órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

b) En caso de compensación, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del Órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización, y, además, cuando se hubiese constituido Junta de Compensación, certificación de la misma acreditativa del pago de la obligación a favor de la Entidad Urbanística.

c) La regla contenida en la letra b) que antecede se aplicará en todos los casos en los que la legislación urbanística atribuya la obligación de realizar materialmente la urbanización a los administrados.

Artículo 21.- De la expropiación del titular no adherido a la Junta de Compensación.

En el caso de que determinados propietarios no se adhieran al sistema de compensación, si el expediente de expropiación que ha de seguirse fuese declarado de urgencia conforme a lo establecido en cada caso por la legislación urbanística aplicable, podrán aplicarse a

dicho expediente las normas contenidas en el Capítulo III del presente Real Decreto sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta. En este caso, tomada la anotación preventiva a que se refiere la legislación expropiatoria, el proyecto de compensación se tramitará y concluirá en forma ordinaria y, una vez aprobado definitivamente dicho proyecto, la finca o fincas de resultado que correspondan por subrogación real a la ocupada se inscribirán a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiario de la expropiación, sin perjuicio de las acciones que la legislación urbanística atribuya al propietario en orden a la determinación del justiprecio.

CAPÍTULO III.- EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 22.- Iniciación del expediente.

1.- Cuando la Administración tenga conocimiento de que la expropiación afecta a fincas inscritas, solicitará certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas. Dicha certificación también podrá ser solicitada por el titular registral, justificando que se encuentra iniciado el oportuno expediente, bien por referencia a su publicidad en periódicos oficiales, bien acompañando los documentos administrativos necesarios.

2.- La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, que se ha optado por la aplicación del procedimiento de tasación conjunta. Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

3.- Cuando la Administración no utilice el procedimiento de tasación conjunta, el reflejo registral de las operaciones posteriores se regirá por lo establecido con carácter general en la legislación hipotecaria y de expropiación forzosa. En otro caso, se estará a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 23.- Practica de la inscripción.

En el supuesto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta los asientos podrán practicarse en cualquiera de las siguiente formas:

1.- Mediante la inscripción individualizada de cada finca registral.

2.- Mediante la inscripción como una o varias fincas de la totalidad o parte de las superficies incluidas en la unidad expropiada.

En ambos casos la inscripción se practicará a favor de la Administración actuante o del beneficiario de la expropiación, siempre que se acredite que ha sido pagado, o, en su caso consignado, el importe del valor asignado a la finca.

Artículo 24.- Título inscribible.

El título inscribible de la expropiación forzosa se ajustará a las siguientes reglas:

1.- Cuando la Administración optare por la inscripción individualizada de las fincas registrales o de alguna de las incluidas en la unidad expropiada, el título inscribible estará constituido por el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa.

2.- Cuando la Administración optare por la inscripción conjunta de la totalidad o parte de las superficies expropiadas, en la que se comprendan varias fincas registrales, el título inscribible será la certificación de la resolución administrativa en la que deberá constar:

a) Descripción de la finca o fincas resultantes, conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

b) Referencia a las fincas expropiadas que formen la resultante o resultantes y a sus titulares respectivos.

c) Plano de la finca o fincas resultantes.

d) Fecha de la aprobación definitiva del proyecto de expropiación.

e) La realización de las publicaciones que legalmente sean procedentes.

f) Indicación de que han tenido lugar las notificaciones personales de los titulares de dominio y cargas que constaren en la certificación.

Artículo 25.- Documentos complementarios de la certificación administrativa.

A la certificación administrativa a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior, y respecto de cada una de las fincas de origen, se acompañará según proceda:

1.- El acta de ocupación.

2.- El acta de pago del justiprecio a favor del titular registral del dominio, y del pago o consignación, según proceda, de la parte necesaria del mismo correspondiente a otros derechos inscritos, cuando se hubiere aportado al expediente la certificación de dominio y cargas a la que se refiere el artículo 22.

3.- El acta de pago del justiprecio a favor de la persona con la que se hubiere entendido el expediente, si éste aportare certificación acreditativa de que la finca, tal y como se describe en el expediente no está inscrita a favor de persona alguna y hubiere justificado debidamente su derecho.

4.- El documento que acredite la consignación del justiprecio a favor de la persona con la que se haya entendido el expediente, cuando no se hubiese aportado al mismo la certificación a que se refiere el artículo 22.

5.- El documento que acredite la consignación de la parte necesaria del justiprecio a favor de quien corresponda, cuando de la certificación registral resultare la existencia de anotación de

demanda sobre el derecho expropiado o cargas o gravámenes anteriores a la nota marginal, cuyos titulares hubieren sido debidamente citados en el expediente sin haber comparecido en el mismo.

6.- El acta de depósito del justiprecio, en la que se haga constar la comparecencia del Ministerio Fiscal si se tratare de titulares desconocidos o no comparecientes, o el titular del derecho fuere menor o incapacitado, que no estuviera debidamente representado, así como en los demás casos en que, conforme a la legislación, fuere preceptiva la intervención del Ministerio Público.

7.- El acta de depósito del justiprecio en todos los demás casos que proceda, de acuerdo con lo establecido en la legislación de expropiación forzosa.

Artículo 26.- Reglas para la inscripción de las fincas de resultado y respecto de las operaciones que han de practicarse sobre las fincas de origen.

Respecto de las finca o fincas resultantes y de las de origen a que se refiere el expediente de expropiación forzosa, el Registrador procederá de acuerdo con las siguientes reglas:

1.- La finca o fincas resultantes se inscribirán libres de cargas, a favor de la Administración actuante o, en su caso, del beneficiario de la expropiación.

2.- Si a la certificación se acompañaren las actas de ocupación y pago de las fincas de origen correspondiente, el registrador practicará, al margen de su última inscripción de dominio, nota de agrupación, con efectos de transferencia. Se seguirá el mismo criterio cuando se acompañe acta de depósito y se dieren las circunstancias señaladas en el artículo anterior.

3.- Cuando el importe pagado o depositado hubiere sido el fijado por la Administración actuante en la aprobación definitiva del proyecto, y no resultare en el expediente que el precio ha sido fijado definitivamente en vía administrativa, el Registrador hará constar en la inscripción de la finca de resultado que aquélla se practica sin perjuicio de los derecho del titular de la finca de origen de que se trate para revisar en el procedimiento administrativo o jurisdiccional que corresponda, la cuantía definitiva del precio pagado o depositado.

4.- El dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase, inscritos sobre las fincas de origen con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere el artículo 22, se cancelarán al practicarse la inscripción de las fincas resultantes del proyecto, aunque los interesados no hubieran sido parte en el procedimiento. Para que puedan cancelarse los asientos de fecha anterior a dicha nota, deberá constar que los interesados han sido citados en forma legal y que concurrieron, por sí o debidamente representados, al pago, o en otro caso, que se consignó el precio o la parte necesaria del mismo, según los casos.

Artículo 27.- Supuesto de datos registrales contradictorios en el expediente.

Cuando se hubiere depositado el justiprecio por resultar del expediente pronunciamientos registrales contrarios a la realidad alegada por los particulares, para cancelar los asientos correspondientes será necesario que se presente acta tramitada con arreglo a lo previsto en el artículo 209 del Reglamento Notarial por la que resulte justificado el derecho de la persona que alega ser el titular. A dicha acta se acompañara la del pago o documento justificativo de la consignación del precio a favor de la misma persona.

Artículo 28.- Supuesto de fincas o derechos no incluidos en el expediente.

Si en el momento de la inscripción de la finca o fincas resultantes, o posteriormente, el Registrador tuviere duda fundada de que alguna finca o derecho inscrito no ha sido incluida en el expediente, remitirá certificación literal de sus asientos al Órgano expropiante y tomará nota de su remisión al margen de la última inscripción de dominio; dicha nota se cancelará por caducidad transcurrido un año desde su fecha. Para cancelar la inscripción será necesario solicitud de la Administración expropiante acompañada de documento justificativo de que los titulares de las fincas o derechos han sido debidamente compensados, previa tramitación del adecuado expediente complementario.

CAPÍTULO IV.- INSCRICIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS.

Artículo 29.- Cesiones susceptibles de inscripción.

Los terrenos que en cumplimiento de las Leyes hayan de ser objeto de cesión obligatoria, se inscribirán a favor de la Administración actuante y para su afectación al destino previsto en los Planes de Ordenación. Los terrenos objeto de cesión deberán estar libres de cargas, salvo que la legislación urbanística aplicable establezca otra cosa.

Artículo 30.- Título para la inscripción de las cesiones obligatorias.

La inscripción de las cesiones obligatorias, se efectuará por los siguientes títulos:

1.- Cuando la ejecución de las cesiones se lleve a cabo como una de las operaciones de equidistribución, la inscripción se efectuará por los mismos títulos que este Reglamento prevé para esas operaciones. En los supuestos de innecesariedad de reparcelación por

pertenecer a propietario único o a varios proindiviso la totalidad de las fincas que integran la unidad, o por renuncia de los propietarios al expediente reparcelatorio, con aceptación por la Administración de la localización del aprovechamiento, para la inscripción de los terrenos de cesión obligatoria se tramitará expediente en el que, al menos, se determinen las parcelas susceptibles de aprovechamiento y se describan las superficies que han de cederse obligatoriamente.

2.- Las superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o a legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el Plan esté totalmente consolidada podrán inscribirse a favor del Órgano actuante, sin que medie el consentimiento del titular registral, en virtud de la certificación a que se refiere el artículo siguiente.

3.- En los demás casos se requerirá que conste el acuerdo de los titulares registrales con la Administración actuante, formalizado en acta administrativa de la que expedirá la certificación correspondiente, en los términos previstos en el artículo 2 de este Reglamento, o en escritura pública.

4.- En las resoluciones, actas o escrituras mencionadas, podrán llevarse a cabo las segregaciones o modificaciones hipotecarias que procedan, para la determinación registral de la finca que es objeto de cesión.

Artículo 31.- Inscripción de terrenos de cesión obligatoria en virtud de certificación del Órgano actuante.

En el caso previsto en el número 2 del artículo anterior, en la certificación expedida por el Órgano actuante deberá constar:

1.- La resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas que han de ser objeto de cesión a favor de la Administración actuante, con especificación de su destino a cesión, conforme a las previsiones del plan.

2.- Que el expediente previo a la resolución ha sido notificado a los titulares registrales de las fincas objeto de cesión y que se les ha concedido un plazo no inferior a treinta días para solicitar la tramitación del proyecto de equidistribución, si fuera oportuno.

3.- Si hubo o no dicha solicitud y, en caso afirmativo, los términos en que se dictó la resolución motivada en la que se exprese que no resulta procedente la equidistribución solicitada por haberse consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planteamiento en cuya virtud se exige la cesión.

4.- Que la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión.

Artículo 32.- Otras cesiones de suelo.

Las cesiones de terrenos que no tengan legalmente el carácter de obligatorias o que no resulten de convenios urbanísticos tipificados en la legislación sobre el suelo, se ajustarán a los requisitos formales exigidos para las donaciones de bienes inmuebles.

CAPÍTULO V.- INSCRIPCIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Artículo 33.- Reglas generales sobre la transferencia del aprovechamiento urbanístico.

En aquellos casos en los que la legislación urbanística aplicable admita o prevea la realización de transferencias de aprovechamiento urbanístico, ya se trate de transmisión entre fincas pertenecientes a distintos titulares o de distribución del mismo entre las que pertenezcan a un solo titular, su inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de acuerdo con las siguientes reglas:

1.- Para su inscripción por el Registrador de la Propiedad será necesario que la transmisión o distribución se formalice en escritura pública otorgada por el titular o titulares de las fincas sobre las que se distribuya el aprovechamiento, o que resulten afectadas por la transmisión, así como por los titulares de los derechos inscritos o anotados sobre las mismas y que resulten afectados por la transferencia de aprovechamiento en los términos que establece este artículo.

2.- La transmisión o distribución será objeto de inscripción en el folio de la finca a la que el aprovechamiento acrece o entre las que se distribuya, y se hará constar por nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca de que proceda.

Artículo 34.- Circunstancias del título y de los asientos.

En los asientos que se practiquen se harán constar, además de las circunstancias generales aplicables, las siguientes:

1.- Número de unidades de aprovechamiento que corresponde a cada una de las fincas afectadas antes de la transmisión o distribución, especificadas en función de los parámetros sobre edificabilidad y usos que establezca la legislación urbanística aplicable.

2.- Cuantía del aprovechamiento transmitido o distribuido, proporción que se le atribuya en relación al de la finca de destino y cuantía del aprovechamiento a que queda reducida la finca de origen.

3.- Determinación de los derechos inscritos de las fincas de origen y de destino que no queden afectados por la transmisión o distribución de aprovechamiento.

4.- Determinación de los derechos inscritos que se trasladan en todo o en parte de la finca de procedencia del aprovechamiento transmitido o distribuido a la finca de destino.

Artículo 35.- Convenio sobre transferencias de aprovechamiento.

A efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, en la transferencia de aprovechamiento deberán consentir los titulares dominicales y de cualquier otro derecho o carga inscrito sobre la finca de origen y la de destino. Cuando la carga o gravamen cuyo traslado se pretende en virtud del convenio haya sido anotada en el Registro de la Propiedad en virtud de mandamiento judicial o resolución administrativa, la escritura de transmisión o distribución deberá ser aprobada por resolución firme de la Autoridad que ordenó la anotación o inscripción del derecho real trasladado. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38 de este Reglamento.

Artículo 36.- Transmisión o distribución de aprovechamientos entre fincas inscritas en diferentes Registros.

Cuando las fincas de origen y de destino del aprovechamiento transmitido o distribuido consten inscritas en distritos hipotecarios diferentes se aplicarán las siguientes reglas:

1.- El Registrador competente para practicar la inscripción en la finca de destino del aprovechamiento, no llevará ésta a efecto hasta que le conste que se ha practicado la nota en el folio correspondiente a la finca de la que el aprovechamiento procede.

2.- El Registrador competente para practicar la nota al margen del folio de la finca de origen del aprovechamiento, una vez extendida, devolverá el título acompañando certificación literal de las inscripciones vigentes sobre la finca así como de la nota practicada. El Registrador a quien corresponda extender la inscripción de la transferencia en la finca de destino, una vez practicada ésta, lo comunicará al Registrador en cuyo distrito esté situada la finca de origen mediante remisión de certificación de los asientos practicados.

3.- El Registrador que hubiere practicado la nota marginal de la finca de origen hará constar a continuación que ha tenido lugar la inscripción de la transferencia.

4.- En caso de que se produjere recurso gubernativo contra la nota de calificación negativa del Registrador competente para practicar la inscripción en la finca de destino, éste deberá comunicar tal circunstancia y, en su caso la prórroga del asiento de presentación, al Registrador en cuyo distrito se sitúe la finca de origen. El Registrador notificado hará constar la existencia del recurso al margen de la finca de origen, hasta que le sea notificada por el Registrador, a cuyo distrito corresponda la finca de destino, la resolución negativa del recurso, en cuyo caso cancelará la nota, o la práctica de la inscripción correspondiente, en cuyo supuesto procederá conforme a lo que señala el apartado 3 que antecede.

Artículo 37.- Autorización urbanística de las transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

Cuando la legislación urbanística aplicable exija la previa autorización de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, la concesión de licencia específica o la toma de razón previa en Registros administrativos destinados a hacer constar su realización, la concesión o inscripción respectiva constituirá requisito del acceso al Registro de la Propiedad de la transmisión o distribución.

Artículo 38.- Transferencias coactivas de aprovechamiento.

A efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, las transferencias coactivas de aprovechamiento impuestas por la Administración a los particulares en los casos previstos por la Ley se sujetarán a lo dispuesto para las expropiaciones a favor de beneficiario, considerándose como tal, en su caso, al titular de la finca de destino del aprovechamiento, a cuyo favor se practicará la inscripción.

Artículo 39.- Supuestos de inscripción en folio independiente.

El aprovechamiento urbanístico se inscribirá como finca especial disgregada del suelo y mediante apertura de folio independiente, en los siguientes casos:

1.- Cuando la Administración solicite que el aprovechamiento que le corresponda se inscriba bajo esta modalidad, como disgregado de la finca o fincas de que procede.

2.- Cuando tenga lugar la ocupación directa de fincas mediante el reconocimiento de unidades de aprovechamiento en los casos previstos por las Leyes.

3.- En los casos de expropiación forzosa de fincas determinadas en los que el justiprecio consista en la atribución posterior de fincas futuras pendientes de formación.

4.- En los sistemas de gestión privada en que la ejecución de la urbanización corresponde a los particulares, cuando una cuota de valor de las mismas se haga constar en unidades convencionales de aprovechamiento y se adjudiquen éstas a empresas urbanizadoras o se transmitan por cualquier título a tercero, antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución correspondiente.

Artículo 40.- Aprovechamientos correspondientes a la Administración.

La inscripción en folio independiente de aprovechamientos pertenecientes a la Administración se sujetará a las siguientes reglas:

1.- Se tomará nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca de que procede el aprovecha-

miento y se abrirá folio independiente con atribución de número de finca propio al aprovechamiento. Podrá inscribirse en un solo folio el aprovechamiento correspondiente a diferentes fincas de origen, siempre que estas pertenezcan al mismo Ayuntamiento o Sección. Asimismo, los aprovechamientos procedentes de fincas del mismo Ayuntamiento o Sección podrán inscribirse en el folio ya abierto, mediante agregación solicitada expresamente por la Administración.

2.- En el folio abierto al aprovechamiento deberán constar en todo caso los datos registrales de la finca de que procede el aprovechamiento y, en el caso de que proceda de varias, las unidades correspondientes a cada finca de origen.

3.- La inscripción del aprovechamiento en los términos previstos por el presente artículo deberá realizarse libre de toda carga o gravamen.

Artículo 41.- Transferencia de aprovechamientos por la Administración.

Sin perjuicio del cumplimiento de las reglas de disposición de sus bienes, en las transferencias que realice la Administración respecto de aprovechamientos inscritos a su favor en folio independiente se observarán las siguientes reglas:

1.- Será título suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad la certificación administrativa del acuerdo de transferencia o la escritura pública notarial, acompañados, en cada caso, de la certificación del asiento practicado en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento, en el que consten las circunstancias a que se refiere el artículo 2 de este Reglamento.

2.- La inscripción se practicará en el folio correspondiente a la finca cuyo aprovechamiento acrece y dará lugar a la cancelación del folio independiente abierto al mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior. En el asiento de cancelación se harán constar los datos registrales correspondientes a la finca de destino. Cuando la transmisión tuviere por objeto solamente una parte del aprovechamiento inscrito en un solo folio, se tomará en el mismo nota marginal en la que constarán las unidades de aprovechamiento transmitidas, las unidades que subsisten inscritas a favor de la Administración y los datos registrales correspondientes a la finca de destino de las unidades transmitidas.

Artículo 42.- Inscripción de las fincas y de su aprovechamiento en caso de ocupación directa.

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a fincas que sean objeto de ocupación directa por la Administración actuante, por estar destinadas por el planeamiento a sistemas generales o a usos dotacionales de carácter local, se inscribirá por el Registrador de la Propiedad conforme a las siguientes reglas:

1.- Será título inscribible la correspondiente certificación en la que consten las siguientes circunstancias:

a) Lugar y fecha en que se levanta la ocupación.

b) Determinación de la Administración actuante y transcripción del acuerdo de ocupación.

c) Datos de identificación de los titulares de derechos sobre las fincas ocupadas.

d) Circunstancias de las notificaciones realizadas a dichos titulares y especificación de que ha transcurrido el plazo establecido por la Ley para formular alegaciones.

e) Descripción de las fincas o partes de fincas objeto de ocupación junto con plano de las mismas, sus datos registrales, la superficie ocupada, las unidades de aprovechamiento que le correspondan y la unidad de ejecución donde han de hacerse efectivos estos aprovechamientos.

2.- Si la superficie ocupada correspondiere a parte de una finca registral, en la certificación deberá practicarse la segregación correspondiente con especificación de la descripción de la finca matriz.

3.- La finca objeto de ocupación directa se inscribirá a favor de la Administración actuante, para su afectación al uso para el que fue ocupada y se hará constar que el aprovechamiento urbanístico correspondiente se halla pendiente de consolidación definitiva por la adjudicación de la finca de reemplazo. Al margen de la inscripción practicada se harán constar los datos registrales del folio abierto al aprovechamiento.

4.- El aprovechamiento dimanante de la finca o fincas ocupadas dará lugar a la apertura de un folio independiente para el que corresponda a cada una de ellas, al que se trasladarán todos los asientos vigentes de la finca ocupada. La certificación expresará los correspondientes derechos que por razón de su naturaleza no pueden extenderse sobre el aprovechamiento.

5.- El traslado de cargas no tendrá lugar cuando a la certificación se acompañe escritura pública a la que concurra el titular del dominio y el de las cargas previamente inscritas por la que se distribuya el aprovechamiento correspondiente a la finca ocupada entre todos ellos a título de dominio. En este caso se abrirá un folio por el aprovechamiento adjudicado en cada uno de los titulares en virtud de la distribución pactada.

6.- Los títulos de constitución, transmisión o gravamen del dominio o de los derechos reales que tengan por objeto los aprovechamientos inscritos a folio independiente, así como los relativos a la finca ocupada cuyo acceso al Registro tenga lugar con posterioridad a la ocupación, se inscribirán en el folio abierto al aprovechamiento hasta que tenga lugar lo dispuesto en el párrafo siguiente.

7.- Cuando se inscriban a favor del titular o titulares del aprovechamiento la finca o fincas de resultado en la unidad de ejecución designada para que aquél se haga

efectivo, se cancelará el folio o folios abiertos al aprovechamiento.

Artículo 43.- Transmisión parcial del aprovechamiento urbanístico correspondiente a determinadas unidades de ejecución.

Cuando se adjudique a empresas urbanizadoras, o a un titular distinto de los aportantes de terrenos o de aprovechamientos, parte del aprovechamiento que sea objeto de equidistribución en virtud de un proyecto de ejecución privada en que la obligación de urbanizar corresponda a los propietarios de las fincas que formen parte de la unidad, se aplicarán las reglas siguientes:

1.- Para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la transmisión del aprovechamiento deberá formalizarse en escritura pública.

2.- Las unidades de aprovechamiento transmitidas se inscribirán, en folio independiente a favor de su adquirente, y se hará constar dicha transmisión mediante nota al margen de la finca de que el aprovechamiento procede.

3.- El aprovechamiento inscrito podrá ser objeto de transmisión o gravamen y su inscripción independiente se cancelará en el momento en que tenga lugar la adjudicación a favor de su titular de la finca de reemplazo correspondiente en la unidad de ejecución.

Artículo 44.- Expropiación a cambio de finca futura.

Cuando, conforme a lo establecido en la legislación urbanística, en el expediente expropiatorio se determine que el justiprecio está constituido por una finca futura que la Administración expropiante entregará al expropiado, se aplicarán las siguientes reglas:

1.- El aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca futura podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante la apertura de folio independiente.

2.- La descripción del aprovechamiento podrá realizarse mediante la determinación de las unidades que comprende o mediante la descripción de la finca futura, con especificación de su superficie, usos previstos, edificabilidad, ocupación en planta u otras circunstancias urbanísticas que permitan su identificación.

3.- La apertura del folio independiente se practicará en virtud del acta de ocupación de la finca expropiada.

4.- El folio abierto al aprovechamiento se cancelará simultáneamente a la inscripción a favor del expropiado de la finca que constituye el justiprecio en especie.

5.- Al aprovechamiento inscrito de acuerdo con lo dispuesto en este artículo le serán aplicables las reglas contenidas en los números 2 a 6 del artículo 42 de este Reglamento.

CAPÍTULO VI.- INSCRIPCIÓN DE OBRAS NUEVAS

Artículo 45.- Inscripción de obras nuevas.

Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente.

Artículo 46.- Requisitos para la inscripción del título.

Para inscribir los títulos comprendidos en el artículo anterior será necesario, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.- Que se acredite la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuere exigible.

2.- Si el edificio estuviere en construcción que se acredite por el Técnico a que se refiere el artículo 50 que la descripción de la obra nueva, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo anterior, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo la licencia.

3.- Si el edificio se declarara concluido el certificado deberá acreditar, además de lo previsto en los números anteriores, que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente.

Artículo 47.- Título y nota marginal de finalización de la obra declarada en construcción.

Cuando la obra se hubiere declarado e inscrito en construcción, se aplicarán las siguientes reglas:

1.- Su finalización deberá hacerse constar por nota al margen de la inscripción. Dicha nota se practicará en virtud de acta notarial en la que cualquiera de los legitimados conforme a lo dispuesto en este artículo acrediten dicha finalización mediante incorporación de la certificación referida en el apartado 3 del artículo anterior.

2.- Será inscribible el acta a que se refiere el párrafo anterior cuando hubiese sido requerido su otorgamiento por el titular registral o por las siguientes personas:

a) Aquéllas que hubiere declarado la obra nueva en construcción, aún cuando hubiese transmitido el dominio en todo o en parte.

b) Si la finca perteneciese a varios titulares en proindiviso, los que reúnan la mayoría necesaria para realizar actos de administración.

c) El presidente de la junta de propietarios, si el edificio se hubiese constituido en régimen de propiedad horizontal.

d) Cualquiera de los cónyuges, si el inmueble estuviese atribuido a su sociedad conyugal.

Artículo 48.- Incorporación o testimonio notarial de documentos complementarios.

Para la inscripción registral de los títulos por los que se declare la obra nueva, o su terminación, será necesario que la incorporación de documentos complementarios se sujete a las siguientes reglas:

1.- En las escrituras de declaración de obra nueva habrá de testimoniarse literalmente la licencia concedida.

2.- En caso de que la concesión de la licencia tenga lugar por acto presunto, se incorporarán a la escritura, en original o por testimonio:

a) La certificación administrativa del acto presunto.

b) En caso de que no se hubiere expedido esta última, el escrito de solicitud de la licencia y, en su caso, el de denuncia de la mora, el escrito de solicitud de la certificación del acto presunto, todos ellos sellados por la Administración actuante, y la manifestación expresa del declarante de que, en los plazos legalmente establecidos para la concesión de la licencia solicitada y para la expedición de la certificación del acto presunto, no se le ha comunicado por la Administración la correspondiente resolución denegatoria de la licencia solicitada ni tampoco se le ha expedido la certificación del acto presunto.

Artículo 49.- Certificado del técnico.

La justificación por técnico competente de los extremos a que se refieren los artículos anteriores, podrá hacerse:

1.- Por comparecencia del técnico en el mismo acto del otorgamiento de la escritura o autorización del acta que, en cada caso, proceda.

2.- Por incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación del técnico, con firma legitimada notarialmente, que contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deben acreditarse.

3.- Por la presentación de la certificación del técnico, con el carácter de documento complementario del título inscribible. En este caso, la firma del certificado debe ser objeto de legitimación notarial, y en su contenido se deberá hacer expresa referencia a la descripción de la obra en construcción o finalizada objeto de la escritura o del acta, así como el nombre del Notario autorizante, fecha del documento y número del protocolo.

Artículo 50.- Técnico competente.

A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo, se tendrá por técnico competente:

1.- El que por sí solo o en unión de otros técnicos hubiere firmado el proyecto para el que se concedió la licencia de edificación.

2.- El que por sí o en unión de otros tuviere encomendada la dirección de la obra.

3.- Cualquier otro técnico, que mediante certificación de su Colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficiente.

4.- El Técnico municipal del Ayuntamiento competente que tenga encomendada dicha función.

Artículo 51.- Inscripción de títulos que tengan por objeto la obra declarada en construcción.

Cuando en el asiento no constare la terminación de la obra nueva, los títulos que tengan por objeto el edificio o alguno de sus pisos o locales, se inscribirán con la descripción resultante de aquél, haciendo constar el Registrador en la nota de despacho que la obra esta pendiente de que se practiquen la nota registral de su finalización, único medio de dar publicidad "erga omnes" del cumplimiento de lo prevenido en la licencia correspondiente.

Artículo 52.- Reglas aplicables a otras construcciones.

Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurran los siguientes requisitos:

a) Que se pruebe por Certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por Certificación Técnica o por Acta Notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

b) Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante.

c) Que no conste el Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación.

Artículo 53.- Requisitos de los títulos de constitución de propiedad horizontal.

Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia de acuerdo con las previsiones del planeamiento

urbanístico vigente que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión.

b) Cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca destinada a garajes, que supongan el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes.

Artículo 54.- Notificaciones que ha de realizar el Registrador de la Propiedad.

Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los artículos 48.2 y 52 apartado a) inciso segundo, y harán constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación.

Artículo 55.- Calificación registral.

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, el cumplimiento lo establecido en este Reglamento para la inscripción de declaraciones de obra nueva, de tal forma que los documentos que no reúnan los requisitos exigidos no serán inscribibles, sin perjuicio de lo dispuesto, sobre publicidad registral de la irregularidad urbanística, en la legislación aplicable en cada caso.

CAPÍTULO VII.- ANOTACIONES PREVENTIVAS DICTADAS EN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Artículo 56.- Anotación preventiva de incoación de expedientes de disciplina urbanística.

La Administración legalmente competente, con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieren con anterioridad a la infracción, podrán acor-dar que se tome anotación preventiva de la incoación de dichos expedientes. La anotación solo podrá practicarse sobre la finca en que se presuma cometida la infracción o incumplida la obligación de que se trate en cada caso.

Artículo 57.- Título para practicar la anotación.

El título para practicar la anotación será la certificación expedida por el Secretario de la Administración competente en la que se hagan constar, además de las circunstancias previstas en el artículo 2.2, las siguientes:

1.- Fecha del acuerdo y Órgano que lo hubiere adoptado.

2.- Que el acuerdo ha sido notificado al titular registral.

3.- El objeto del expediente, su fecha de iniciación y la solicitud expresa de que se tome la anotación.

Artículo 58.- Actuación del Registrador de la Propiedad. Certificación y nota de expedición.

Practicada la anotación, el Registrador devolverá uno de los ejemplares con nota de haberse extendido el asiento al que acompañará certificación de dominio y cargas de la finca anotada, en la que se haga constar el domicilio de sus respectivos titulares, si este constare del Registro. De la expedición de la certificación se tomará nota al margen de la última inscripción de dominio.

Artículo 59.- Notificación de la anotación.

La Administración actuante notificará la adopción del acuerdo por el que fue ordenada la práctica de la anotación a todos los titulares del dominio y cargas, según la certificación expedida.

Artículo 60.- Duración y prórroga de la anotación.

La anotación practicada tendrá un plazo de duración de cuatro años y podrá prorrogarse por un año más a instancia de la Administración que la hubiere solicitado.

Artículo 61.- Prórroga de la anotación en caso de recurso contencioso-administrativo.

No obstante lo establecido en el artículo anterior, cuando se interpusiese recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo que motivó la anotación preventiva, la Administración podrá solicitar al Tribunal que conozca del proceso que la anotación preventiva quede prorrogada hasta que haya recaído resolución administrativa firme en el procedimiento.

Artículo 62.- Cancelación de la anotación preventiva antes de la terminación del expediente.

La anotación preventiva practicada por incoación del procedimiento sancionador podrá cancelarse antes de la terminación del expediente, cuando aquélla caduque, por solicitud de la Administración que la ordenó, cuando se disponga por resolución judicial, o cuando concluya el procedimiento sin resolución expresa sobre el fondo.

El título para practicar la cancelación será, según los casos:

1.- La certificación administrativa del acuerdo en el que se ordene la cancelación o se declare sobreseído el expediente, o solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca anotada a la que se acompañe dicha certificación.

2.- El mandamiento judicial dictado en ejecución de la sentencia o del auto en que se hubiese decretado la cancelación.

La cancelación se practicará sin perjuicio de la indemnización que, en su caso, pudiera corresponder al titular de la finca en el supuesto en que se declare injustificado el acuerdo que ordenó la práctica en la anotación cancelada.

Artículo 63.- Efectos registrales de la terminación del expediente.

Cuando adquiera firmeza la resolución de la Administración a cuyo favor se hubiere tomado la anotación, por la que se declare la existencia de la infracción o el incumplimiento de las obligaciones correspondientes, se practicarán, según los casos, los siguientes asientos:

1.- Si la resolución impusiere el deber de ceder fincas determinadas o partes concretas de las mismas, se practicará asiento de inscripción, siempre que la certificación correspondiente cumpliese con los requisitos establecidos en el artículo 2 de este Reglamento y el acuerdo no fuese susceptible de recurso jurisdiccional.

2.- Si el acuerdo firme de la Administración actuante impusiera una sanción económica que diese lugar a procedimiento de apremio, se tomará, si se ordena, la anotación preventiva de embargo a que se refiere el artículo 66.

3.- En los demás casos la terminación del expediente se hará constar por nota marginal, que producirá los efectos generales a que se refiere el artículo 73.

4.- La certificación del acuerdo por el que se declare la terminación del expediente provocará en todo caso la cancelación de la anotación preventiva.

Artículo 64.- Efectos registrales de la terminación del expediente en vía jurisdiccional.

Cuando el expediente administrativo hubiese sido recurrido en vía jurisdiccional, la Sentencia, Auto o Resolución que ponga fin al procedimiento dará lugar a la practica de los asientos que la misma ordene, en los términos y con los efectos previstos en el artículo 71 para las Resoluciones judiciales que pongan fin al recurso contencioso-administrativo.

Artículo 65.- Cancelación de los asientos practicados como consecuencia de la terminación del expediente.

La cancelación de los asientos practicados como consecuencia de la terminación del expediente, a que se refieren los artículos anteriores, podrá llevarse a efecto según los casos:

1.- Cuando se trate de inscripciones estas sólo podrán ser canceladas conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

2.- Cuando se trate de las notas marginales a que se refiere el artículo 63.3, su cancelación podrá obtenerse por acuerdo de la Administración, o en virtud de resolución judicial por los que se declaren la inexistencia de la infracción, la improcedencia de las órdenes de restauración del orden jurídico o de que ha tenido lugar el incumplimiento de los deberes correspondientes. También podrá practicarse por solicitud del titular registral a que se acompañe la certificación del acuerdo de la Administración en el que resuelva la cancelación de la nota, o la documentación que acredite, conforme a lo dispuesto en la Ley, la obtención de dicho acuerdo por silencio positivo o, en su caso, la sentencia correspondiente.

Artículo 66.- Anotación de embargo en caso de sanción económica.

En los expedientes que puedan dar lugar a la imposición de una sanción económica, la Administración actuante podrá solicitar la práctica de anotación preventiva de embargo, conforme a lo establecido en la legislación para el apremio a favor de la Hacienda Pública. En el caso de que se practicare la anotación a favor de una entidad urbanística colaboradora, será requisito previo que se acredite la constitución de la misma. Los efectos de la anotación preventiva de embargo se producirán desde su propia fecha, aunque previamente se hubiere practicado anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística.

CAPÍTULO VIII.- ANOTACIONES PREVENTIVAS ORDENADAS EN PROCESO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.

Artículo 67.- Anotación preventiva por interposición de recurso contencioso-administrativo.

El que promoviere recurso contencioso-administrativo contra los actos de la Administración Pública que tengan por objeto la aprobación definitiva de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de licencias, podrá solicitar, con el escrito de interposición o después, si existiere justificación suficiente, que se tome anotación preventiva sobre fincas concretas y determinadas que resulten afectas por el acto impugnado, ofreciendo indemnización por los perjuicios que pudieran seguirse en caso de ser desestimado el recurso, de tal forma que la falta de la caución que en su caso exija el Tribunal para evitar daños al titular de la finca o derecho anotado, impedirá la práctica de la anotación.

Artículo 68.- Tramitación de la solicitud de la anotación.

La solicitud de la anotación acompañada de certificación registral de dominio y cargas, se substanciará por los trámites establecidos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Será requisito para la práctica del asiento el haber oído en todo caso al titular registral de la finca y a los que según la certificación sean titulares de derechos y cargas que consten en ésta, así como la prestación de la caución a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 69.- Título para la anotación.

La anotación se practicará en virtud de mandamiento judicial en el que se consigne literalmente la resolución dictada y que se ha prestado, en su caso, la caución correspondiente.

Artículo 70.- Anotación preventiva de la demanda.

La demanda interpuesta en el procedimiento será tambien anotable, en los términos previstos en los artículos anteriores.

Artículo 71.- Efectos de la sentencia que ponga fin al procedimiento jurisdiccional.

La sentencia firme que ponga fin al procedimiento contencioso-administrativo en el que se hubiera ordenado la anotación preventiva producirá los siguiente efectos:

1.- Será título bastante para practicar los asientos dispuestos en ella.

2.- Cuando de la sentencia resulte la creación, modificación o extinción del dominio o de algún derecho real inscribible, se practicarán los asientos pertinentes en la forma establecida por el artículo 198 del Reglamento Hipotecario. Dicho artículo será de aplicación también respecto de la cancelación de asientos contradictorios practicados en virtud de títulos de fecha anterior a la anotación preventiva, cuando la titularidad de los derechos proceda de actos sujetos al control de los Juzgados y Tribunales contencioso-administrativos, en cuyo caso, a efectos de la cancelación de los asientos originados por los títulos a que se refiere este artículo, se resolverá en este orden jurisdiccional lo que proceda en trámite de ejecución de sentencia, previa citación de los titulares de los derechos afectos por la posible cancelación.

3.- Cuando de la sentencia no resulte la creación, modificación o extinción del dominio o de algún derecho real, o la modificación de la descripción de las fincas sobre las que se hubiese practicado, la propia sentencia será título bastante para la cancelación de la anotación.

Artículo 72.- Prórroga y cancelación de la anotación.

La duración, prórroga y las demás cuestiones no especialmente previstas en los artículos anteriores, se regirán por lo establecido en la legislación hipotecaria para la anotación preventiva de demanda.

CAPÍTULO IX.- NOTAS MARGINALES.

Artículo 73.- Duración y efectos de las notas marginales.

Salvo que expresamente se establezca otra cosa, las notas marginales reguladas en el presente Reglamento tendrán vigencia indefinida.

Tales notas no surtirán otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto.

Artículo 74.- Nota marginal de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.

Cuando con ocasión de la concesión de licencias o de autorización de otras resoluciones administrativas, se impongan condiciones que han de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las Leyes o a los Planes, tales condiciones podrán hacerse constar por el Registrador de la Propiedad mediante nota marginal.

1.- La nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa en la que conste literalmente el acuerdo adoptado.

2.- En la misma se transcribirá literalmente el acuerdo que da lugar a su práctica y se especificará que no produce otro efecto que el previsto en el artículo anterior.

3.- La nota marginal podrá cancelarse:

a) En virtud de certificación administrativa de la que conste que se han cumplido las condiciones impuestas o de solicitud del titular a la que se acompañe aquélla o la documentación acreditativa del acuerdo obtenido por acto presunto, conforme a lo dispuesto en la Ley.

b) Cuando la licencia sometida a condición impusiere cualquier tipo de deberes al titular de la finca y no señalare plazo de cumplimiento de los mismos, ni tampoco fuere la condición de naturaleza definitiva, la nota se cancelará por caducidad transcurridos cuatro años desde su fecha. En caso de que en la licencia se hubiere señalado plazo, la caducidad de la nota se producirá transcurridos dos años a contar desde la fecha de cumplimiento de aquél.

Artículo 75.- Nota marginal de la declaración de ilegalidad de la licencia de edificación.

Cuando la licencia de edificación, a cuyo amparo haya sido realizada una obra nueva, sea posteriormente declarada ilegal, por contravenir la ordenación urbanística aplicable, se hará constar por nota marginal. La nota se tomará en virtud de certificación de la resolución administrativa firme, o, en su caso de la sentencia, en las que se declare la ilegalidad de la licencia y que el titular registral ha sido citado en el procedimiento.

Artículo 76.- Nota marginal acreditativa de la concesión de licencias para obras y usos provisionales.

La concesión de las licencias para usos y obras de carácter provisional y para los edificios fuera de ordenación, se harán constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente. La nota se tomará a solicitud del titular registral, o con su audiencia a requerimiento de la Administración actuante, a la que se acompañe certificación literal del acuerdo de concesión de la licencia y en ella se expresará, a la vista de la certificación administrativa, el deber de demolición de las edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en su caso, y con las demás consecuencias previstas en la legislación urbanística.

Artículo 77.- Nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento urbanístico.

La adquisición del derecho de aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en cada finca determinada, como consecuencia del cumplimiento por su titular de los requisitos establecidos por la legislación urbanística aplicable, se podrá hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de su última inscripción de dominio, a la que se aplicarán las siguientes reglas:

1.- El asiento se practicará por traslado del acuerdo de la Administración actuante, mediante certificación del mismo, o por solicitud del interesado a la que se acompañará la expresada certificación, con descripción de la finca de que se trate. Cuando el acuerdo de la Administración actuante se obtuviere por acto presunto, a la solicitud de la nota marginal, se acompañará la documento que acredite la adquisición conforme a lo dispuesto en la Ley.

2.- A los efectos del contenido del dominio inscrito sobre la finca, los terceros adquirentes del mismo quedarán subrogados en los derechos y deberes urbanísticos resultantes del aprovechamiento que ha sido objeto de la nota marginal según el Plan que en cada caso sea aplicable.

3.- En caso de declaración administrativa de incumplimiento de deberes urbanísticos por el titular de una finca sujeta a derecho de hipoteca, el acreedor hipotecario podrá ejercitar las facultades que por menoscabo de la garantía le atribuya la legislación vigente. Además, el Juez, conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, a instancia del titular del crédito, podrá conceder a éste la administración y posesión interina de la finca, con la posibilidad de subrogarse en el cumplimiento de los deberes urbanísticos, si así se hubiere pactado en el título de constitución del gravamen.

CAPÍTULO X.- INSCRIPCIÓN DE ACTOS DE PARCELACIÓN.

Artículo 78.- Actuación de Registradores de la Propiedad.

Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.

Artículo 79.- Divisiones y segregaciones.

En caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aún siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiere duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad actuarán con arreglo a lo establecido en este artículo.

1.- Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este título. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a constar de la fecha de la remisión.

2.- Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80.

3.- Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73.

4.- Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el número 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

5.- Si el Ayuntamiento o, en su caso, el Órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2º de la Ley Hipotecaria.

Artículo 80.- Fincas de dimensión inferior a la parcela mínima de cultivo.

Cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo los Registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente, en los términos previstos en el número 5 del artículo anterior. Si dicha Administración adoptase el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, remitirá al Registrador certificación del contenido de la resolución recaída. En el caso de transcurran cuatro meses desde la remisión o de que la Administración agraria apreciase la existencia de alguna excepción, el Registrador practicará los asientos solicitados. En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la inscripción. Si dicha resolución fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.

Artículo 81.- Parcela urbanística indivisible.

En el caso de que la parcela resulte indivisible como consecuencia de lo dispuesto en la legislación urbanística se aplicarán las siguientes reglas:

1.- Para poder reflejar en el Registro de la Propiedad la cualidad de indivisible de una parcela, el Ayuntamiento correspondiente comunicará al Registrador las dimensiones de la parcela mínima, de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, con referencia a las fincas concretas sobre las que se pretenda la actuación.

2.- Cuando con la edificación permitida o existente se hubiese agotado la totalidad del aprovechamiento materializable sobre la finca, el Ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad al otorgarse licencia de edificación. Cuando la edificación consumiere sólo parte del aprovechamiento, la comunicación especificará la porción de terreno susceptible de segregación.

3.- La cualidad de indivisible de la parcela se hará constar mediante nota al margen de la última inscripción de dominio vigente, cuando el Registrador de la Propiedad reciba la comunicación del número anterior y cuando se creen nuevas fincas por consecuencia de operaciones de modificaciones hipotecarias.

Artículo 82.- División de parcelas edificadas.

Cuando sobre las parcelas resultantes del expediente de equidistribución se construyan, conforme al planeamiento, diferentes edificios, estos podrán constituir fincas registrales independientes sin necesidad de licencia de parcelación. Si la parcela fuere indivisible, sólo podrán crearse fincas registrales independientes si los distintos edificios se asientan sobre suelo común y se les somete a un mismo régimen de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario.

CAPÍTULO XI.- INSCRIPCIÓN DE TRANSMISIONES SUJETAS A TANTEO Y RETRACTO URBANÍSTICO.

Artículo 83.- Comunicación al Registrador de la Propiedad de la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

Cuando en el planeamiento general municipal, o en expediente tramitado especialmente a tal efecto, se hubieren delimitado áreas comprensivas de terrenos o de viviendas que hayan de quedar sujetas a derechos de tanteo o de retracto conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento remitirá a los Registradores de la Propiedad, a cuyo distrito hipotecario corresponda total o parcialmente dicha área, copia certificada del Acuerdo de delimitación de la misma y de los planos que reflejen dicha delimitación, así como relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, en cuanto tales datos obren en poder del Ayuntamiento y el Registrador lo hará constar por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas.

Artículo 84.- Requisitos de las transmisiones sujetas a tanteo y retracto urbanístico.

Cuando en un término municipal o sección del Distrito Hipotecario se hubieren delimitado áreas de tanteo y retracto, en los términos previstos por la legislación urbanística, los títulos de transmisión onerosa de terrenos o de viviendas, deberán contener las siguientes circunstancias:

1.- Declaración expresa de las partes, bajo la responsabilidad del orden que proceda, de que el terreno o vivienda transmitido, según los casos, se halla o no incluido en área de tanteo y retracto.

2.- Si la declaración fuere positiva, que se han llevado a efecto las notificaciones a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 85.- Circunstancias de las notificaciones.

A efectos de la inscripción por el Registrador de la Propiedad de los títulos de transmisión sujetos a tanteo y retracto el régimen de las notificaciones a favor de la Administración se ajustará a las siguientes normas:

1.- Antes de la enajenación, los propietarios afectados deberán notificar al Ayuntamiento dicha decisión, haciendo constar las características de las fincas, los datos registrales en su caso, su descripción, precio y forma de pago proyectados, las circunstancias del futuro adquirente y las restantes condiciones esenciales de la transmisión.

2.- Con posterioridad a la transmisión realizada, el adquirente deberá comunicar la misma al Ayuntamiento mediante entrega de la copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

3.- Para que puedan inscribirse por el Registrador de la Propiedad los documentos de adquisición de los bienes a los que se refiere este Capítulo deberá justificarse que ha tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones previstas en los número 1 y 2 de este artículo, con los requisitos exigidos. La falta de justificación constituirá defecto subsanable con suspensión de la inscripción, pudiéndose tomar anotación preventiva con vigencia de ciento ochenta días naturales, que se convertirá en inscripción si en dicho plazo de vigencia se acreditare la práctica de las notificaciones en forma legal.

Artículo 86.- Efecto de la declaración de sujeción o no sujeción de la finca a tanteo y retracto urbanístico.

A los títulos traslativos a que se refiere este Capítulo les serán aplicables las siguientes reglas:

1.- Si en el título se declarare expresamente que la vivienda o terreno no está incluida en área de tanteo y retracto, el Registrador practicará la inscripción, sin perjuicio de lo establecido en el número 4 que subsigue.

2.- Si la declaración fuere positiva y no se hubiere llevado a efecto la notificación pertinente, el Registrador suspenderá la inscripción, si bien podrá tomar anotación preventiva por defecto subsanable, que se convertirá en inscripción si durante su plazo de vigencia se acreditare la práctica de la notificación.

3.- Si en el título no se hiciere declaración expresa sobre la inclusión o no inclusión de la vivienda o terreno en área de retracto no será inscribible aquel por el Registrador de la Propiedad.

4.- Si la declaración fuere negativa, pero de los detalles de descripción de la finca, de su localización respecto de viales determinados o de otros datos que pudieren resultar del contenido de la documentación remitida conforme a lo dispuesto en el artículo 83, resultaren indicios de que el inmueble pudiera estar comprendido en área de retracto, el Registrador, sin perjuicio de practicar la inscripción, comunicará al Ayuntamiento competente el hecho de su otorgamiento y las demás circunstancias señaladas en el artículo anterior.

5.- Practicada la notificación a que se refiere el número anterior, el Registrador tomará nota de su fecha al margen del asiento de presentación y prorrogará la vigencia de éste, en su caso, hasta quince días. Transcurridos quince días sin que el Ayuntamiento manifieste expresamente que la finca o fincas transmitidas se encuentran situadas en áreas de tanteo y retracto, practicará la inscripción solicitada. En el supuesto de que la respuesta fuere positiva, el Registrador procederá en la forma señalada en el número 2 de este artículo.

CAPÍTULO XII.- RÉGIMEN DE VENTA FORZOSA.

Artículo 87.- Nota marginal acreditativa de la inclusión de la finca en el Registro Administrativo.

De la inclusión de una finca en el Registro Administrativo de Solares y Terrenos sin urbanizar se tomará nota al margen de su última inscripción de dominio por el Registrador de la Propiedad, conforme a las siguientes reglas:

1.- El título inscribible será el certificado en el que se contenga la transcripción literal del acuerdo de la inclusión de la finca en el Registro Administrativo de Solares y Terrenos sin Urbanizar, por el que la Administración competente solicite expresamente la práctica de la nota y en el que se haga constar que ha sido notificado el titular registral.

2.- Cuando el procedimiento de inclusión hubiere sido incoado a instancia de persona distinta de la Administración, la nota se practicará en virtud de solicitud de ésta, acompañada del certificado a que se refiere el número anterior.

3.- En la nota se harán constar los datos de inscripción en el Registro Administrativo y la causa de la inclusión en el mismo de la finca sometida a venta forzosa.

4.- La nota se cancelará en virtud de certificación de la que resulte la cancelación del asiento practicado en el Registro Administrativo o por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si no se hubiere practicado asiento alguno sobre la finca relativo a la prórroga de la nota o a algún acto correspondiente al procedimiento de venta forzosa.

Artículo 88.- Nota marginal acreditativa de la declaración en venta forzosa.

La resolución administrativa firme por la que se declare el incumplimiento de los deberes urbanísticos que motivaron la inclusión de la finca en el Registro Administrativo, con aplicación del régimen de venta forzosa, se hará constar por nota en el Registro de la Propiedad, al margen de la última inscripción de dominio de la finca. Dicha nota se practicará en virtud de certificación literal del acuerdo, que deberá ser remitida al Registro de la Propiedad por la Administración actuante. El Registrador, simultáneamente a la práctica de la nota, expedirá certificación de dominio y cargas de la finca. Asimismo, cuando la resolución administrativa que hubiere provocado la inclusión de la finca en el Registro Administrativo, acordase la venta forzosa, el Registrador, simultáneamente a la práctica de la nota, expedirá la certificación a que se refiere este artículo.

Artículo 89.- Inscripción de la adjudicación en régimen de venta forzosa.

La inscripción de la adjudicación en procedimiento de venta forzosa se sujetará a las siguientes reglas:

1.- El título inscribible será la certificación administrativa del acuerdo de resolución del concurso a favor del adjudicatario, acompañada del acta de ocupación, y en la que se hará constar:

a) El pago del precio satisfecho por el adjudicatario del concurso a los titulares del dominio de la finca o de otros derechos inscritos con anterioridad a la fecha de la nota a que se refiere el artículo anterior, o la consignación del mismo en el caso de que, debidamente citados, no hubieren comparecido en el expediente. También se hará constar el pago de las cantidades a que tenga derecho la Administración actuante, según la legislación urbanística aplicable.

b) La especificación literal de las condiciones del concurso.

2.- La inscripción de la finca se practicará, libre de cargas, a favor del adjudicatario del concurso, que tendrá el carácter de beneficiario.

Artículo 90.- Cancelación de cargas.

En el momento en que se practique la inscripción de venta forzosa se cancelarán de oficio todas las inscripciones de dominio y cargas inscritas con posterior a la de la nota y la certificación a que se refiere el artículo 88.

Artículo 91.- Adquisición por la Administración.

Si la Administración actuante declarare desierto el concurso y se adjudicare la finca con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, la inscripción se practicará a su favor, en los términos previstos en los artículos anteriores, haciéndose constar en la misma que la finca queda sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística sobre los efectos del incumplimiento de la obligación de edificar.

(Tomado del BIR de Granada, núm. 55, enero 1997)

TEMA 35. (HIPOTECARIA. REGISTROS).

LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS, LA MULTIPROPIEDAD Y LOS GARAJES: POSIBILIDADES DE CONFIGURACIÓN Y TRATAMIENTO REGISTRAL.

LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS: POSIBILIDAD DE CONFIGURACIÓN Y TRATAMIENTO REGISTRAL.

POSIBILIDADES DE CONFIGURACIÓN.

Las ideas de Conjunto Inmobiliario y urbanización se superponen y confunden entre sí. En general, puede decirse que se trata de facetas distintas de un mismo fenómeno, si bien contemplado desde distintos puntos de vista el plano del derecho urbanístico (urbanización) o desde la perspectiva del objeto de la Propiedad (conjunto urbanístico). Y en éste último, aún habrá que distinguir el Conjunto urbanístico de la llamada P.H. "compleja".

En principio, **conjunto urbanístico o inmobiliario** es el resultado de la edificación conjunta de una serie de edificios con conexiones entre si.

Frente a la **P.H. compleja**, se diferencia en que en éste caso se trata de un solo edificio, si bien con delimitación de distintas zonas y utilidades (ej. edificio con varias fachadas y varias entradas y portales independientes), frente a la pluralidad de edificios que el conjunto inmobiliario presupone.

Por otra parte, la diferencia entre P.H. y Conjunto urbanístico, dice Amaiz, está en que en la P.H., aunque sea compleja, existe una única Comunidad, mientras que en el Conjunto inmobiliario, existen varias Comunidades, bajo la idea de una comunidad general, y otras que son propiamente Subcomunidades.

Desde otra perspectiva, puede hablarse en estos casos de **urbanización**. En principio, la urbanización es una subespecie del conjunto urbanístico, y la diferencia de terminología proviene del enfoque que se emplee: hoy, todo el proceso de edificación es resultado de un proceso urbanizador. El resultado de este proceso urbanizador, es la urbanización, que desde el punto de vista civil normalmente estará compuesta de un conjunto de edificaciones y servicios, dando lugar a un Conjunto Urbanístico.

Esto supuesto, al hablar de conjunto inmobiliario puede distinguirse como supuestos fácticos, que van de lo más simple a lo más complejo:

1.- Bloques de edificios: Pueden existir:

A) Un solo edificio sobre un solo solar, que si bien es un edificio unitario, tiene varios cuerpos o partes con cierta autonomía entre sí: Ej. un gran edificio con unidad arquitectónica, pero con varias fachadas, a calles diferentes, con varios portales, etc.

Al mismo esquema sería aplicable a la construcción dividida en "casas adosadas".

La doctrina considera que se trata de un supuesto de "P.H. compleja", en que debe existir una sola propiedad horizontal; que en caso de casas adosadas ha sido llamada "Propiedad Horizontal tumbada" (Sapena).

B) Edificios independientes sobre un solar común. Es el supuesto de construcción sobre un solo solar de varios edificios arquitectónicamente independientes, que tienen de común entre sí el suelo y, a veces, una o varias plantas inferiores (garajes), que les sirven de soporte común.

Es supuesto más discutidos doctrinalmente, acerca de si existe una sola P.H. o tantas cuantos edificios existan: la doctrina se inclina también por la existencia de un solo régimen de "P.H. compleja", ya que la existencia de varias propiedades horizontales daría lugar a un complejo régimen de medianerías y servidumbres, muy poco funcional.

2.- Las vulgarmente llamadas "urbanizaciones", en las que sobre una sola finca registral, y a resultas de un proceso urbanizador, resultan determinadas parcelas o construcciones (bien unifamiliares adosadas, o unifamiliares separadas, bien plurifamiliares) destinadas a aprovechamiento independiente y determinadas parcelas o edificaciones destinadas a servicios y usos comunes de los propietarios de las primeras: servicio y uso común que puede ir desde viales y zonas de recreo, piscinas, parques, jardines, etc., hasta aparcamientos, colegios, centro social o zona de espectáculos.

La configuración jurídica de la urbanización está pendiente de regulación en nuestro derecho, pero hasta tanto exista esta regulación, la doctrina y la jurisprudencia, consideran aplicable, por analogía, la Ley de P.H.

3.- Los conjuntos urbanísticos, en su expresión más compleja, serán aquellos supuestos de varios edificios ubicados sobre varias fincas, entre los cuales existen determinados puntos de conexión.

Ante la falta de regulación legal, se intenta configurar su régimen legal y su inscripción a imagen de la P.H.

Veamos la POSIBLE CONFIGURACIÓN DE LOS DISTINTOS SUPUESTOS:

A) LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJA, no presenta demásiadas complicaciones:

—**en el supuesto de un solo edificio sobre un solo solar**, se configura como una sola P.H., en la que la totalidad de los elementos privativos se numerarán correlativamente, y existirán elementos comunes por naturaleza, como el suelo, cubierta, fachada, etc; y elementos comunes por destino, propios de cada portal, que se determinarán en el título constitutivo. Existirá una comunidad general, y subcomunidades para cada portal, y en su caso, para los garajes, según la configuración que se dé a los mismos.

La inscripción se verificará según la técnica del doble folio: el edificio en su totalidad constará en un folio, en que se harán constar todos los elementos privativos; los portales existentes y los elementos comunes a todo el edificio y a cada portal; y folios independientes para cada piso o local.

—**en el supuesto de varios edificios sobre un solo solar**, o sobre plantas sótanos que le sirvan de soporte, se configurará una sola propiedad horizontal, en la que se harán constar cada uno de los edificios construidos, con su correspondiente descripción separada y los elementos privativos y comunes que los integren; los elementos comunes globales para todos los edificios, y la constitución de una comunidad general para el conjunto y de comunidades separadas para cada uno de los edificios construidos. La configuración del garaje puede ser múltiple, según veremos.

B) En cuando a **las URBANIZACIONES y Conjuntos Inmobiliarios no demásiado complejos**, en su configuración ha de hacerse constar:

—los elementos privativos, que pueden ser parcelas, viviendas unifamiliares como casas adosadas, chalet, bungalow, etc, o pisos integrados dentro de edificios en copropiedad.

—los elementos comunes, que pueden ser viales, jardines, piscinas, campos de deportes, club social etc.

—las cuotas de participación, a las que se aplicará en lo posible los criterios de determinación del art. 5 L.P.H.

—el régimen organizativo de la comunidad, y en su caso, subcomunidades que se formen.

La forma de inscribir las urbanizaciones podrá hacerse bien bajo sistema de doble o de triple folio, según la configuración que se dé a las mismás.

C) En cuanto a **los CONJUNTOS INMOBILIARIOS MÁS COMPLEJOS**, están formados por varios edificios que aún construidos sobre varias fincas, tienen entre si algún punto de conexión, el cual puede consistir, bien en elementos comunes a las fincas (ej. jardines, campos de deportes, piscinas, etc, los cuales pueden estar repartidos entre las distintas fincas, o agrupados en una sola finca registral, que sería elemento común de las demás); bien en obligaciones comunes a todos los propietarios (ej. mantener unos servicios comunes en determinado estado); o incluso obligaciones urbanísticas comunes, derivadas de los planes urbanísticos existentes sobre la finca. En el primer caso se tratará de titularidades ob rem; en los últimos, de obligaciones propter rem.

Legislación aplicable.

Nuestra legislación civil e hipotecaria carece aún de regulación legal sobre los conjuntos inmobiliarios, a pesar de su implantación práctica, existiendo solamente dos borradores de anteproyectos de ley, de los Ministerios de Justicia y de industria, respectivamente. Por ello, la problemática que se ha ido suscitando se ha resuelto a través de resoluciones jurisprudenciales (del T.S. y de la D.G.R.N.), a las que nos referiremos a lo largo del tema. Por otro lado, las dudas que se han ido planteando se han ido solucionando aplicando, en lo posible, la Legislación de la Propiedad Horizontal.

TRATAMIENTO REGISTRAL.

En cuanto a su FORMA DE INSCRIPCIÓN, en todos los supuestos vistos estamos ante casos no tratados directamente por la ley de P.H., que regula exclusivamente la P.H. sobre lo que puede llamarse el edificio simple, siendo uno de los puntos de crítica sobre la insuficiencia de la ley. Ante tal silencio, y en espera de que cristalice en disposición legal alguno de los anteproyectos existentes al respecto, hemos de seguir los distintos pronunciamientos de la Dirección General, aplicables a los casos vistos de forma más o menos extensa, según la configuración del Conjunto de que se trate:

1.- En general, la forma de practicar la inscripción de urbanizaciones y Conjuntos Inmobiliarios y P.H. complejas, dependerá de la configuración que se haga de los mismos en su título Constitutivo.

El caso más complejo, es el reflejado en la **Res. D.G.R.N. de 2 de abril de 1980**, que establece la llamada técnica del "triple folio": folio general para la totalidad del Conjunto; folio separado para cada bloque y folios separados para cada finca privativa.

—Se abrirá un folio general para toda la urbanización o Conjunto Inmobiliario, a modo de finca matriz general.

En esta finca matriz general constará la inscripción de la totalidad del conjunto inmobiliario, los distintos edificios o bloques que han de formarlo y su fase de construcción, elementos comunes, y procomunales en su caso, de la totalidad del Conjunto, cuotas que corresponderán a cada edificio o bloque del Conjunto, Estatutos de dicho Conjunto, y Régimen de Administración del mismo, cuyo órgano de Administración estaría integrado por los Presidentes de los distintos bloques, edificios o subunidades que lo integren.

—Apertura sucesiva de otro folio separado para cada uno de los edificios o bloques construidos dentro del Conjunto, con la consignación de su específico régimen de elementos comunes, normás comunes y cuotas. Es otra finca matriz, de rango inferior o segundo grado, cuyo folio debe de estar conectado con la finca matriz general; y en el cual constarán a su vez las distintas entidades privativas que lo forman.

—Apertura de folios separados para cada una de las entidades que forman cada bloque conectadas con la finca matriz de segundo grado, de la que forman parte, y a través de ella, con la finca matriz general. Naturalmente, la vida jurídica de cada finca independiente (transmisión, gravamen...) se hará constar en este folio separado.

Esta técnica registral si bien siguen en lo posible el sistema establecido para la División Horizontal, supone una complejidad mayor que el sistema de doble folio, demandado, como lo fue aquél en su día, por la mayor complejidad de las relaciones jurídicas que se inscriben. No obstante, si el Complejo o Urbanización no fuese tan complejo, y fuese posible, se utilizará la técnica de doble folio como en las P.H. simples.

Por otra parte, en los casos más complejos, cabría pensar, dice García García, en la posibilidad de abrir un folio general a los elementos comunes, para conseguir así una mayor clarificación y descripción de los mismos. Es una posibilidad no permitida aún en nuestra legislación, si bien se cita en el proyecto de regulación de los Conjuntos Inmobiliarios del Ministerio de Justicia.

2.- Doctrina de la Dirección General sobre la inscripción de conjuntos inmobiliarios.

Además de esta importante Resolución, la D.G. ha ido resolviendo los recursos sobre Conjuntos Inmobiliarios, sobre los siguientes puntos:

a) Especial importancia del principio de especialidad registral (Resolución de 2 de abril de 1980).

La inscripción de las complejas relaciones jurídicas derivadas de la existencia de urbanizaciones y complejos urbanísticos privados se ha de hacer con escrupuloso respeto al principio de especialidad. Este principio se cumple con la utilización de la técnica del triple folio, que no es más que una extensión de la técnica del doble folio recogida en art. 8 L.H. y 68 del R.H., el cual se cumple a través de la conexión existente entre la finca matriz y las inscripciones separadas.

b) La situación de prehorizontalidad y la servidumbre de propietario o "propter rem" (Resoluciones de 21 de octubre de 1980 y 5 de noviembre de 1982).

La inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen jurídico al que se sujetará la proyectada construcción de un conjunto de edificios interdependientes entre sí, con elementos comunes, es garantía de los derechos de futuros propietarios y usuarios. Esta situación puede denominarse de prehorizontalidad, y responde a la realidad actual de la existencia de los complejos inmobiliarios y trata de garantizar mediante la publicidad de los libros registrales una previsión de futuro incierto, que supone una modificación jurídico-real del solar o solares, pero condicionada. Esto exige admitir que el propietario puede imponer voluntariamente sobre su finca, por legítimás razones exige admitir que el propietario pueda imponer voluntariamente sobre su finca, por legítimás razones urbanísticas, limitaciones similares a las que pueden serles impuestas por el planeamiento, cuya finalidad es la protección de los futuros adquirentes de apartamentos, pisos o locales.

El obstáculo que puede suponer el principio "nulla res sua servit" (art. 530 del Código Civil) se salva al constituirse las servidumbres bajo la condición suspensiva de que nazcan cuando un tercero adquiera alguna de las fincas registrales que van a ir surgiendo de la principal; y la falta de signo aparente físico (art. 541 del Código Civil), dada la inexistencia de las edificaciones, entendiendo que ese signo aparente puede crearse en forma documental en la propia escritura pública y a través de su inscripción en los libros registrales. Se trata de servidumbres "propter rem" u obligaciones que se imponen a los propietarios de cada uno de los inmuebles que se vayan formando.

c) Las titularidades "ob rem" (Resolución de 3 de septiembre de 1982).

Se trata de la inscripción de un derecho dominical sobre un inmueble en el que el titular o titulares vienen determinados mediatamente, por ostentar la titularidad, también dominical, sobre otra finca en la que se da la circunstancia de pertenecer a otro edificio distinto y constituido también en régimen de propiedad horizontal.

La figura encaja en las "titularidades ob rem" y exige que entre las fincas cuyas titularidades se conectan deba existir, como causa económica y a la vez jurídica que justifique esta conexión, una cierta relación de destino, dependencia, accesoriedad e incluso de servicio.

El establecimiento de esta titularidad, por exceder del contenido propio de los Estatutos, debe tener su sede en el título constitutivo de la misma propiedad horizontal, y si esa titularidad especial se predica respecto de fincas pertenecientes a edificios diferentes, cada uno de ellos constituido en régimen de propiedad horizontal, hay que estimar que la titularidad creada debe quedar establecida en el título constitutivo de ambos.

d) La construcción por fases (Resolución de 12 de noviembre de 1991 y Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1991).

Cuando sobre una porción de terreno individualizada como finca independiente se construye un edificio, éste pasará a formar parte integrante de dicha finca (artículos 350, 353 y 358 Código Civil), que seguirá conservando su unidad e individualidad jurídica; cuando ese edificio se constituye en régimen de propiedad horizontal, todo el terreno —y no solo la parte básicamente ocupada por el edificio—, se convierte en elemento común, de modo que en lo sucesivo, no podrá segregarse ninguna porción del mismo no edificada sin el acuerdo unánime de todos los propietarios (artículos 397 del Código Civil 11 y 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal). Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia judicial y no pueden ser rectificados sin el consentimiento de sus titulares o sin la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo directamente entablado contra ellos (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Hay que reseñar, no obstante, la **Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1991**, que plantea el problema civil de fondo que nace al no formalizarse en tiempo oportuno, mediante la correspondiente segregación o división de la finca matriz, las parcelas destinadas a la ejecución de las distintas fases. Entiende el Supremo que, si bien es cierto que las normás hipotecarias compelen al titular registral a efectuar la segregación, también lo es que en modo alguno se preceptúa en las mismás que el incumplimiento de lo ordenado comporta una transmisión que, por otra parte, ni se contempló en el contrato, ni se operó materialmente, poniendo a los usuarios de pisos en posesión de la porción no construida de solar.

LA MULTIPROPIEDAD.

POSIBILIDADES DE CONFIGURACIÓN.

Del complejo fenómeno de la multipropiedad puede darse una definición descriptiva, diciendo que se trata de un condominio o titularidad compartida, que lleva consigo la titularidad del uso y disfrute de un inmueble durante un determinado período de tiempo, según un régimen de reparto o turnos temporales establecidos en el título constitutivo.

La multipropiedad puede configurarse según un doble esquema:

—como un **derecho de propiedad** —dividiéndose la doctrina entre quienes lo consideran una copropiedad sui generis, los que lo consideran una propiedad especial y los que lo asimilan a la Propiedad Horizontal.

—como un derecho de un socio de **una sociedad** creada ad hoc, en que la cualidad de socio conlleva un derecho de utilización exclusiva de un inmueble durante un periodo limitado de tiempo.

De las tesis citadas, cuyo estudio corresponde al derecho civil, solo hemos de referimos, en cuanto a su acceso al registro, al modelo que encuadra la multipropiedad como dentro del ámbito de los derechos reales; y dentro de éste, la tesis más seguida, a efectos hipotecarios, es la de la asimilación a la Propiedad Horizontal.

TRATAMIENTO REGISTRAL.

Ante la falta de legislación al respecto, tanto civil como hipotecaria, tampoco la Jurisprudencia ha tratado ningún supuesto "completo", de multipropiedad, si bien es importantísima la Doctrina de la **Res. 4 marzo 1993**, que trata no de un caso de constitución de multipropiedad, sino de venta de cuota indivisa de un apartamento, ya en régimen de multipropiedad.

De dicha Resolución, podemos sacar como conclusiones:

a) Da por supuesto que la inscripción de la multipropiedad ha de seguir, en lo posible, los esquemás de la inscripción de la P.H.

b) Determina que la multipropiedad ha de establecerse mediante un título constitutivo, en el que al menos conste: el número de unidades inmobiliarias susceptibles de aprovechamiento en multipropiedad, porcentaje de cada una para la determinación de cargas y beneficios, régimen orgánico y de funcionamiento de la multipropiedad, referencia al mobiliario y condiciones que hagan posible el disfrute al comienzo de cada turno, y precio de los futuros servicios, que no puede quedar al arbitrio de quien haya de prestarlos.

En cuanto a la posibilidad de que una vez configurado un edificio en P.H. normal, puede aun propietario configurar su apartamento como una multipropiedad, la Resolución no lo prohibe, si bien considera que sería necesario el consentimiento de todos los copropietarios afectados en el régimen de Propiedad Horizontal pues la constitución del departamento como multipropiedad supone una alteración del régimen estatutario.

c) Es requisito esencial el establecimiento de un calendario de los distintos turnos. Asimismo se hace hincapié en que entre los elementos comunes de la multipropiedad debe existir el mobiliario que la posibilite, y de la necesidad de servicios comunes que hagan posible la rotación de los multipropietarios.

d) En la multipropiedad, la unidad inmobiliaria la constituye la unidad período de tiempo-piso, la cual, junto con su derecho de participación en elementos comunes constituye una sola unidad jurídica, porque no hay comunidad en "el mismo derecho", ya que cada derecho recae sobre distinta unidad inmobiliaria: la cuota en multipropiedad, que es distinta en cada caso.

e) La cuota de multipropiedad tiene un doble aspecto: lleva consigo la determinación del uso por turnos, y asimismo determina los gastos a pagar por cada cotitular.

f) En la multipropiedad, como en la propiedad horizontal, no se da el retracto de comuneros ni la acción de división.

En un ámbito doctrinal, puede decirse que:

—La cuota de multipropiedad ha de abrir folio especial, en cumplimiento del principio de especialidad, es objeto de tráfico jurídico independiente, y debe aplicarse al supuesto técnicas paralelas a las utilizadas para la P.H. y los garajes.

—La multipropiedad es un tipo especial de titularidad, y por ello se superpone, sin oponerse, a cualquier configuración física que se dé al inmueble, pudiendo recaer sobre edificios unifamiliares, o bien sobre elementos privativos de una P.H., simple o compleja, o de una urbanización, o de un conjunto inmobiliario.

—En los casos más normales, la multipropiedad se constituirá sobre una propiedad horizontal, en la que los elementos privativos pertenecen por períodos temporales a diversos propietarios, pudiendo decirse que si bien tales elementos privativos son los pisos o apartamentos, se superpone a éstos la llamada cuota de multipropiedad, de forma que la técnica registral adecuada para su inscripción, sería la de triple folio:

un folio general para el edificio, un folio especial para cada apartamento bien en propiedad ordinaria o en multipropiedad, y en su caso, un folio especial para cada cuota de multipropiedad.

—Además del supuesto normal, de triple folio, podrían darse supuestos más sencillos y más complejos:

—más sencillos, constituyéndose sobre un edificio unifamiliar, en que se utilizaría la técnica de doble folio: un folio para el edificio, y un folio para cada cuota en multipropiedad.

—podría pensarse en el supuesto aun más complejo: que la multipropiedad se diese sobre un apartamento sito en un conjunto inmobiliario: aplicando la técnica antedicha resultaría: apertura un folio general al conjunto inmobiliario; un folio separado a cada edificio integrante del mismo; un folio especial a cada departamento dentro de dicho edificio y un folio especial a cada cuota de multipropiedad en dicho apartamento (con lo que estaríamos no ya ante un triple folio, sino incluso ante la posibilidad de apertura de un cuádruple folio derivado de una sola finca registral).

LOS GARAJES.

Posibilidades de configuración y tratamiento registral en cada caso.

Aunque la Ley de P.H. solo se refiere al garaje para citarlo como anejo inseparable de los elementos privativos, en la práctica jurídica la configuración del garaje puede revestir diversas modalidades:

—como elemento privativo, con propiedad individual de cada plaza de aparcamiento.

—como elemento privativo, con propiedad indivisa de la totalidad del garaje, y adscripción de uso de las plazas concretas de aparcamiento.

—como anejo inseparable de elementos privativos.

—como elemento común del edificio.

—como elemento procomunal.

Siendo objeto del derecho civil el estudio de cada configuración, corresponde a éste tema el estudio de sus repercusiones registrales.

1.- Garaje como elemento privativo, con propiedad individual cada plaza de aparcamiento.

A) El principal supuesto es el de que se constituya la P.H. configurando cada plaza de aparcamiento como un elemento independiente, al que se asigna un número específico, y una cuota de participación en relación a la totalidad del edificio.

La inscripción se practicará abriendo folio independiente a cada plaza de aparcamiento, en conexión con la inscripción del edificio en su conjunto, donde constarían como elementos comunes del edificio los accesos y zonas de maniobra del garaje; pero sin que se abra folio especial para el garaje en su conjunto, que no existe como finca.

B) Puede también suceder que en la constitución de la P.H. se configure el garaje en su totalidad como una sola finca, para con posterioridad dividirlo en fincas independientes. En la constitución se asigna a la totalidad del garaje un número y una cuota de participación global, y al dividirlo se crean tantas fincas independientes como plazas de aparcamiento (que se numeran con el número que tenía el garaje en la P.H. y un subnúmero de su división —ej. Dos-uno, dos-dos, dos-tres...— y se divide la cuota de participación entre dichas plazas de aparcamiento.

En éste caso, la inscripción de la P.H. se practicará abriendo folio especial al garaje en su totalidad; y al efectuarse la división, se abrirá un folio especial a cada plaza de aparcamiento, que estará en conexión con la inscripción de la totalidad del garaje, donde constarán sus elementos comunes específicos; y con la inscripción del edificio en su conjunto, donde constarán los elementos comunes generales, así como los estatutos y en general, el régimen de la comunidad.

El resultado en éste caso será el de triple folio a que se refiere la **Res. D.G. 2 abril 1980**: un folio general para el edificio en su conjunto; un folio especial, para el garaje en su totalidad y un folio especial, para cada plaza de aparcamiento concreta.

2.- Garaje como elemento privativo, en su totalidad, con propiedad indivisa y adscripción de una plaza de aparcamiento a cada parte indivisa de la misma.

Es el supuesto actualmente regulado en el art. 68 R.H. Antes de su reforma, era un supuesto que daba lugar a una gran concentración de inscripciones en un solo folio, por lo que la mayoría de la doctrina estimó la necesidad de clarificar el folio registral, motivo de dicha reforma.

En la actualidad, establece el art. 68 R.H.:

"La inscripción de la transmisión de cuota indivisa destinada a garaje o a estacionamiento de vehículos, que lleve adscrito el uso de una o más plazas determinadas, podrá practicarse en folio independiente, que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota. Dicha inscripción se realizará a solicitud de titular registral o del adquirente, o cuando el registrador lo considere necesario para mayor claridad de los asientos. La apertura del folio se hará constar por nota al margen de la inscripción de la finca matriz".

El artículo 68 admite así la adscripción de uso de una determinada plaza de garaje a una determinada cuota indivisa de cotitularidad del garaje, que había sido muy discutida por la doctrina.

Es un supuesto que no se trata de un verdadero derecho real de uso, sino solo del resultado de un acuerdo comunitario, que consta en el título constitutivo, y es inscribible, por lo que lleva consigo desde un punto de vista sustantivo, la inalterabilidad del acuerdo de adscripción sin consentimiento de todos los comuneros.

Avila Álvarez, entiende que para abrir folio independiente a la cuota, son necesarios los requisitos siguientes:

a) que el destino del local sea garaje o estacionamiento de vehículos, bien resulte de la inscripción de la finca, bien de la primera transmisión de la cuota.

b) que lo solicite el titular registral, o al adquirente al tiempo de la adquisición, o que lo estime conveniente el Registrador.

c) que la cuota lleve adscrito el uso de una o más plazas de garaje, simplemente como una norma de administración para el mejor uso de la cosa común.

d) que la plaza a usar debe determinarse claramente, lo que no implica necesidad de su deslinde.

e) la apertura de folio es sucesiva, a medida que van transmitiéndose las cuotas, y no puede hacerse anticipadamente y sin transmisión alguna.

En cuanto a la forma de actuar registralmente, al constituirse la P.H. el garaje aparece como un elemento privativo, con número correlativo, y una cuota de participación, abriéndose al mismo el correspondiente folio registral. La transmisión de las plazas de aparcamiento se hace en forma de transmisión de una porción indivisa, con adscripción de uso de plaza de aparcamiento concreta, a la cual puede abrirse folio independiente, bajo el mismo número y un subnúmero, que se asignará correlativamente, por orden en que se verifique su transmisión, aunque este subnúmero no coincida con el asignado físicamente a la plaza dentro del garaje. Con ello, se establece legalmente la técnica del triple folio: para el edificio, para el garaje y para cada cuota dentro del mismo.

La conexión entre el folio del garaje y los de las cuotas objeto de folio independiente, se efectúa mediante nota al margen de la inscripción del garaje, y referencia directa en la inscripción de la cuota a la del garaje de que forma parte.

Se ha planteado la doctrina si es posible abrir folio registral con más de una cuota y adscripción de más de una plaza de aparcamiento, si éstas pertenecen a un mismo titular, estimándose ésta posibilidad, en base a la dicción del art. 68, siempre que se trate de pocas cuotas y plazas y a condición, si estas van siendo enajenadas, de continuar abriendo folios a las mismás, según se vaya produciendo la enajenación.

La apertura de folio a la cuota en la comunidad ha sido criticada por la doctrina, sobre la base de que era innecesaria e insuficiente. En todo caso, hay que tener en cuenta que se trata de una medida dirigida a la descongestión del folio registral, sin que la inscripción atribuya cualidades especiales a la cuota inscrita, ni la convierta en modo alguno en finca independiente del garaje.

La situación jurídica de la cuota inscrita bajo folio independiente sigue siendo la de una cuota de un condominio. En cuanto al tipo de Comunidad existente en estos casos, la doctrina ha estimado que las características del supuesto hacen que no entre dentro del rígido esquema de la comunidad por cuotas del

CC, con su acción de división y derechos de preferentes adquisición en caso de venta de participaciones. Por ello, parte de la doctrina, estimó que debería considerarse una comunidad o subcomunidad dentro de la P.H., a la que podrían aplicarse las características de la misma, sin acción de división, ni derechos de preferente adquisición; el principal problema que se planteaba entonces era que para que ello fuese posible debería de constituirse como tal comunidad en el título constitutivo de la P.H. En la actualidad el problema puede obviarse, al admitirse por la D.G.R.N. las llamadas "comunidades funcionales", como comunidades de carácter voluntario y permanente, constituidas por los condueños en razón a un fin determinado de las mismás; en las que, al amparo de la autonomía de la voluntad, podrían excluirse los derechos de división de la cosa común y de preferente adquisición.

3.- Garaje como anejo inseparable de los elementos privativos.

Los anejos de elementos privativos, por su propia naturaleza, constituyen una sola finca con dichos elementos, por lo que se asigna a dicha totalidad un solo número y una sola cuota de participación, referida a la parte principal de la misma.

En orden a su inscripción, no se abre folio especial al anejo, cuya existencia y somera descripción en su caso, constará tanto en el folio matriz, al configurar el régimen de la P.H., como en el folio especial del elemento privativo de que forma parte.

La transmisión del elemento privativo correspondiente lleva consigo la del anejo inseparable; y la inscripción de dicha transmisión se referirá tanto al elemento privativo en sí, como a su anejo, cuya existencia debe hacerse constar en la referencia a la descripción de la finca.

Un supuesto especial, sería el de "vinculación" de plazas de aparcamiento a viviendas de Protección Oficial, que al amparo del R.D. 21 de diciembre de 1991, se verifican a veces sin configurarlas claramente como anejo inseparable. En éstos supuestos, la doctrina considera que se trata de verdaderos anejos, si bien su cualidad de tales será temporal, durante la vigencia del régimen de V.P.O.

Supuesto parecido, aunque no idéntico, sería el de que configurando el garaje como elemento independiente de los pisos y locales, se conecten ambos a través de una "titularidad ob rem", de forma que el dueño del piso o local, lo sea de forma mediata bien de una cuota indivisa, bien de una plaza concreta de garaje. Tal vinculación ob rem, ha sido admitida por la ya citada **Res. D.G.R.N. de 3 de septiembre de 1982**, siempre que entre las fincas cuyas titularidades se conectan deba existir, como causa económica y a la vez jurídica que justifique esta conexión, una cierta relación de destino, dependencia, accesoriedad e incluso de servicio.

4.- Garajes configurados como elementos comunes del edificio.

Este supuesto, hoy prácticamente abandonado, llevaría consigo que el garaje solo constaría, en cuanto tal elemento común, en la inscripción del edificio en su conjunto, en la que se harían constar las particularidades sobre el uso del mismo, si existiesen.

5.- Garajes configurado como elemento procomunal.

El elemento procomunal es un elemento privativo, que pertenece en proindiviso a varias personas, que forman una comunidad, en la que al amparo del art. 4 Ley P.H. no existe acción de división, ni al decir de la doctrina, derechos de preferente adquisición. Su existencia derivará del propio título constitutivo de la P.H., en que constará su régimen.

Registralmente, en estos supuestos, se trata de un elemento privativo, al que se asigna número correlativo, y una cuota de participación, abriendo folio registral como tal. En dicho folio registral, se hará constar el carácter procomunal de la finca, y se practicará la inscripción a favor de todos los cotitulares de la misma. En cuanto al régimen especial de su comunidad, constará en el folio del edificio en su conjunto, al configurarse la P.H., pero dado que afecta especialmente a ésta finca, debe hacerse constar también en su totalidad en la misma.

Finalmente, puede hacerse constar con carácter general, en cuanto a la regulación de los garajes:

—todo lo dicho respecto a garajes en edificios en P.H., es aplicable asimismo en la P.H. complejas, urbanizaciones y conjuntos inmobiliarios. El caso más complejo que puede plantearse en estos casos es el de existencia de varios edificios independientes entre sí, pero asentados sobre unos sótanos-garajes que formen una única finca. La configuración de estos supuestos que puede alcanzar gran complejidad, puede resolverse no obstante aplicando las normás dichas, con la técnica del triple folio. Se abriría un folio para el complejo en su totalidad; folio separados para el garaje, y para cada edificio independiente; y folios separados para cada elemento privativo, y en caso del garaje, para cada cuota del mismo.

—lo dicho respecto a la configuración del garaje, puede asimismo aplicarse a los **trasteros**, que incluso pueden estar situados en el mismo local que los aparcamientos.

—un caso especial de los garajes, puede ser el de que se trate de concesiones administrativas, supuesto frecuente en las grandes ciudades.

La técnica registral sería:

—practicar una primera inscripción, de concesión administrativa, a favor del concesionario.

—sobre dicha finca, declarar la obra nueva y división horizontal, en la que se configuren los garajes en cualquiera de las formás posibles antes estudiadas. Como normalmente se tratará de edificaciones destinadas íntegramente a garajes, se configurarán las plazas como propiedades independientes en régimen de concesión administrativa, conectadas con la inscripción de P.H. y con la de concesión como finca matriz; o bien se podrían utilizar el régimen del art. 68 del R.H. de transmisión de participaciones indivisas, con adscripción del uso de una plaza de aparcamiento a cada una de ellas.

—en toda inscripción ha de hacerse constar que se trata de concesión administrativa, y por ello sujeta a las limitaciones, principalmente de duración temporal, que ello conlleva.

■

(Viene de la página 4)

Citas y consejos

NECESARÍSIMO EN LA REPÚBLICA BIEN ORDENADA, Y QUE NO LE DEBÍA EJERCER SINO GENTE MUY BIEN NACIDA; Y AÚN HABÍA DE HABER VEEDOR Y EXAMINADOR DE LOS TALES, COMO LO HAY DE LOS DEMÁS OFICIOS, CON NÚMERO DEPUTADO Y CONOCIDO, COMO CORREDORES DE LONJA, Y DE ESTA MANERA SE EXCUSARÍAN MUCHOS MALES QUE SE CAUSAN POR ANDAR ESTE OFICIO Y EJERCICIO ENTRE GENTE IDIOTA Y DE POCO ENTENDIMIENTO (EL QUIJOTE, PARTE I, CAP. XXII). —"RELIGIÓN": ¿... la esencia de la religión...? Silencio. ¿Y cuál es el camino hacía el Silencio? La meditación. ¿Y qué es la meditación? Silencio. (Anthony de Mello SJ, "¿Quién puede hacer que amanezca?". —VIVIR CON UNA PAREJA INADECUADA PUEDE HACER QUE EL INFIERNO DEL DANTE SE PAREZCA A DISNEYLANDIA. (D. BROWN, "GUIA PARA MADURAR (CON DESVERGÜENZA)", CAP. III). —TODA POCA POSESIÓN PARECE MUCHA DONDE NO SE TIENE NADA; MAS DONDE SE TIENE ALGUNA, TODA LA QUE BASTA PARECE NADA SI NO SE TIENE TODA (QUEVEDO). —EL HACER BIEN A VILLANOS ES ECHAR AGUA EN LA MAR (EL QUIJOTE, PARTE I, CAP. XXIII). — "ARMONIA": "... AL IGUAL QUE LA MÚSICA, LA VIDA ESTÁ HECHA DE SENTIMIENTO Y DE INSTINTO, MÁS QUE DE NORMAS". (Anthony de Mello SJ, "¿Quién puede hacer que amanezca?"). — PARA QUE SE MANTENGA VIVO EL INTERES POR LA PROPIA PAREJA ES ESENCIAL UN CIERTO GRADO DE TENSIÓN Y SORPRESA. (D. BROWN, "GUIA PARA MADURAR (CON DESVERGÜENZA)", CAP. III). —POR NUESTRA CODICIA LO MUCHO ES POCO; POR NUESTRA NECESIDAD LO POCO ES MUCHO (QUEVEDO). —La buena educación es el cimiento primordial de una fuerte democracia. (BARBARA BUSH).

Cartas para JOSÉ MARÍA

Decir que a la revistilla le falta algo, que ya no es la misma sin José María, no es un tópico. Declarar que resulta imposible sustituir a José María, tampoco. Dedicarle, de vez en cuado, nuestro recuerdo, eso, sí va a ser posible.

Córdoba, Viernes Santo de 1973

Al señor Registrador
Dn. José María Chico Ortiz
Covarrubias, 22, 4º
MADRID — 10 (España)

Querido amigo:

Hace un par de días recibí tu interesante carta del 8 de los corrientes, y aprovecho la fiesta de hoy para contestarla con la extensión que merece.

...

El miércoles 25 se reanudarán las tareas del Seminario de Derecho Registral, que organicé el año pasado en Córdoba; en el Curso de este año centraremos nuestros esfuerzos en analizar el problema de "La función calificadora del Registrador", de acuerdo al esquema analítico que te acompaño y que —como verás— en gran medida ha sido tomado del índice de tu libro, con algunos retoques (adiciones y supresiones), para adecuarlo a problemas que se viven en nuestra práctica registral.

No creo que la calificación en nuestra ley se reduzca a las "formas extrínsecas"; a mi entender quienes sostienen esa posición errónea son, principalmente, los notarios de Capital Federal y Provincia de Buenos Aires, que pretenden que la "calificación" intrínseca del documento la efectúan ellos! Posiblemente muchos de ustedes hayan escuchado repetir esa opinión a los escribanos que tan gentilmente nos dieron albergue en su Casa, cediéndola como sede para las deliberaciones del Primer Congreso Internacional, pero se trata de un enfoque parcializado del problema y, además, distorsionado a través de la óptica del interés profesional.

Precisamente en la reunión del Instituto Argentino de Derecho Registral que se efectuó el mes pasado, casi toda la discusión se agudizó alrededor del art. 8 de nuestra ley, que de acuerdo a un proyecto redactado por Villaró, a instancias de Scotti, debía ser reformado, suprimiéndole los vocablos "formas extrínsecas", a fin de facilitar su interpretación, y evitar que se sostenga que ése es el único aspecto que puede ser calificado por el Registrador.

Sobre el particular yo tengo vertida opinión en la conferencia de oposiciones que me valió la cátedra titular de Derechos Reales, hace un año, y que está en este momento en imprenta. Aunque pienso remitírtela íntegra cuando aparezca, te reproduciré la parte vinculada con el problema de calificación, para que adviertas que quienes no somos registradores ni notarios, sino solamente catedráticos, enfocamos el problema de manera distinta que aquella a que a ustedes les han dicho es la interpretación de nuestra ley. Digo en la mencionada clase:

> "El denominado principio de legalidad se relaciona con la función calificadora del Registrador, es decir con las facultades que tiene para analizar los documentos que se presentan para su inscripción, y aceptarlos, observarlos o rechazarlos.

La calificación registral en la ley argentina

(Cartas desde América a José María Chico y Ortiz)

La primera norma que encontramos en la ley 17.801 sobre este particular es el art. 8, que faculta al Registrador a efectuar un análisis de las "formas extrínsecas", y algunos autores han sostenido que con ello se agotan las atribuciones del Registrador, que debería —a su entender— limitarse a examinar los aspectos meramente formales. Otros, en cambio, con el propósito de conceder mayores atribuciones al Registrador, llegan a interpretar que en las "formalidades extrínsecas" quedan comprendidos aspectos que, a nuestro entender, no son formales, sino que se vinculan con la legitimación para obrar, o con la capacidad del disponente. Pero, veamos que dice el art. 8:

"El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resulte de ellos y de los asientos respectivos".

En verdad, las "formas extrínsecas", hacen sólo a la exterioridad, es decir a la manera de expresarse la voluntad del sujeto, ya que toda declaración de voluntad necesita un "continente", que sirva de medio o vehículo para exteriorizar el "contenido", o sea el acto jurídico causal.

Rafael Núñez Lagos, el insigne Decano del Colegio de Notarios de Madrid, en sus clases sobre la "Teoría General del Instrumento Público", nos enseñaba con claridad que hay que distinguir el "acto instrumental", del "acto instrumentado".

Las formas extrínsecas se relacionan con el "acto instrumental", y así el Registrador deberá ver si hay o no interlineados, sobrerraspados o enmiendas; si constan las firmas de las partes y del oficial público; si éste obró dentro de su competencia y jurisdicción; etc. Son, en cierta manera, los requisitos formales a que hace referencia el art. 973 del Código civil (argentino), cuyo cumplimiento, en virtud de lo dispuesto por el art. 8 de la ley 17.801, debe ser analizado por el Registrador.

Pero no termina aquí el estudio que el Registrador debe efectuar, sino que debe indagar también algunos elementos vinculados con el contenido del acto, porque así se lo impone la ley en otras normas, que completan lo dispuesto en el art. 8, y que se vinculan con la función calificadora del Registrador. Por ejemplo, el art. 15 exige el análisis de la legitimación para disponer, por parte del autorizante del documento, no debiendo admitirse aquellos actos que emanen de persona distinta del titular inscripto, es decir aquellos actos en que no se cumpla con el requisito del tracto sucesivo (con la sola excepción de las hipótesis de tracto abreviado prevista en el art. 16).

Tampoco podrán admitirse actos otorgados por personas sobre las que pesen inhibiciones, interdicciones o inhabilitaciones, inscriptas en el Registro en la sección de anotaciones personales, prevista por el Capítulo IV (art. 30 a 32), y sin duda estos aspectos se vinculan con el contenido del acto instrumentado, y no con las formas extrínsecas".

—Y, aunque esto que te pongo entre guiones no lo dije en la clase, te aclaro que se vincula con la parte final del art. 8 cuando dice que debe atenerse a lo que resulte de los documentos y "de los asientos

respectivos". Debe, por tanto, calificar la capacidad, si en los asientos del Registro está asentada una incapacidad; a mi entender deberá también calificarla, si del documento mismo surge la incapacidad porque ello configura un vicio que provoca, en el sistema de nuestro código, una nulidad "manifiesta", y verás luego que yo interpreto que siempre que hay una nulidad "manifiesta" (en el léxico de nuestro Código un acto "nulo", que no es lo mismo que acto nulo para ustedes, ya que en la doctrina europea lo nulo es lo insubsanable, mientras que en nuestro código lo nulo puede ser subsanable o insubsanable.

Lo insubsanable, para nosotros es nulidad absoluta; lo subsanable, nulidad relativa. Hay: actos nulos, de nulidad absoluta; actos nulos, de nulidad relativa; actos anulables, de nulidad absoluta, y actos anulables de nulidad relativa, (en nuestro sistema)—.

"Queremos destacar, además, que el art. 8 no dice, en ningún momento, que "sólo" se han de analizar las formas extrínsecas, por lo que debe entenderse que éste es uno de los tantos aspectos sometidos al examen del Registrador.

Para comprender cabalmente hasta donde alcanzan las atribuciones del Registrador en materia de calificación de documentos, hay que recordar brevemente el sistema de nulidades establecido por nuestro codificador, que consagró una doble clasificación, distinguiendo por una parte entre la nulidad absoluta (art. 1047 del C.c.), que no es susceptible de confirmación, y la nulidad relativa (art. 1048 del C.c.), hipótesis en la cual el vicio puede ser subsanado (art. 1058).

La segunda clasificación de las nulidades consagradas por Vélez Sársfield se vincula con la forma en que aparece el vicio, denominándose "nulos" a los actos en que la nulidad es ostensible, manifiesta (art. 1038 del C.c.), y "anulables" aquellos en que es menester una previa investigación de hecho y la declaración judicial de nulidad.

Declaremos, por último, que hay una sola hipótesis en que se puede declarar la nulidad de oficio, y es cuando se trata de una nulidad absoluta (inconfirmable), y al mismo tiempo manifiesta (art. 1047 del C.c.).

La ley 17.801 ha apelado a estos conceptos en el art. 9 que, a nuestro criterio, es el que brinda la clave para delimitar cuáles son las atribuciones del Registrador. De su atenta lectura llegamos a la conclusión de que siempre que exista una nulidad manifiesta, deberá observarse el acto, procediendo a su rechazo cuando, además, la nulidad es absoluta:

"Art. 9.- Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera:
a) Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta; ...".

Por ejemplo, si del documento que se pretende inscribir surgiese que se trata de una adquisición de bienes litigiosos, efectuada por el magistrado ante cuyo tribunal se discutía el problema, o una compraventa entre marido y mujer, el Registrador debería rechazar el documento pues el acto, en su contenido, estaría viciado de nulidad absoluta y manifiesta.

En cambio, cuando la nulidad sea manifiesta, pero sólo relativa, procederá a una inscripción provisional, otorgando un plazo para que se subsane el defecto, como lo expresa el inc. b) del mismo art. 9:

"... b) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente...".

Señalamos, por último, que si se tratase de un acto anulable, es decir si el vicio no fuera ostensible, sino que se necesitase una previa investigación de hecho para determinar la existencia del defecto, el Registrador no tendrá ninguna atribución para objetar el documento, ya que en tal hipótesis el acto se reputa válido mientras no haya una decisión judicial que lo anule (art. 1045 del C. civil).

En resumen, el registrador debe analizar las formas extrínsecas, y también los aspectos del contenido del acto que se vinculen con el tracto sucesivo y la legitimación de disponer, como así también cualquier otro aspecto que puede provocar una nulidad manifiesta".

Hasta aquí lo que dije en aquella conferencia de oposición. Posteriormente he afinado más el pensamiento, y por ello he tomado este problema para su estudio en profundidad en el Seminario que comenzará el 25 de abril.

Además, un poco a instancias mías, el foro de la ciudad mendocina de San Rafael, que tiene un Instituto de Derecho Civil, Comercial y Procesal muy activo, y en varias oportunidades ha organizado "Jornadas" sobre distintos problemas (La reforma civil de 1968, Responsabilidad Civil, Papeles de Comercio, etc.), dedicará en noviembre de este año sus Jornadas de Derecho Civil a problemas registrales, y el primer o segundo punto del temario, es el principio de legalidad.

Debo advertirte que en la práctica registral de muchas provincias es costumbre inveterada (las leyes registrales de las provincias existen desde hace 70 u 80 años), ocuparse de aspectos intrínsecos, como los vinculados con la capacidad de los otorgantes... e incluso los notarios del interior están acostumbrados a aceptar que ésa es una de las funciones más importantes del Registrador.

Hoy el Registro de la Capital está plenamente convencido que la ley debe ser interpretada en el sentido en que yo lo hago, y si propicia la supresión de la frase "formas extrínsecas" es solamente para lograr ese propósito.

En cambio, pienso que sería más conveniente agregar al art. 8, luego de "formas extrínsecas", que "también se analizará la capacidad de los otorgantes y la existencia de cualquier defecto que provoque un vicio manifiesto".

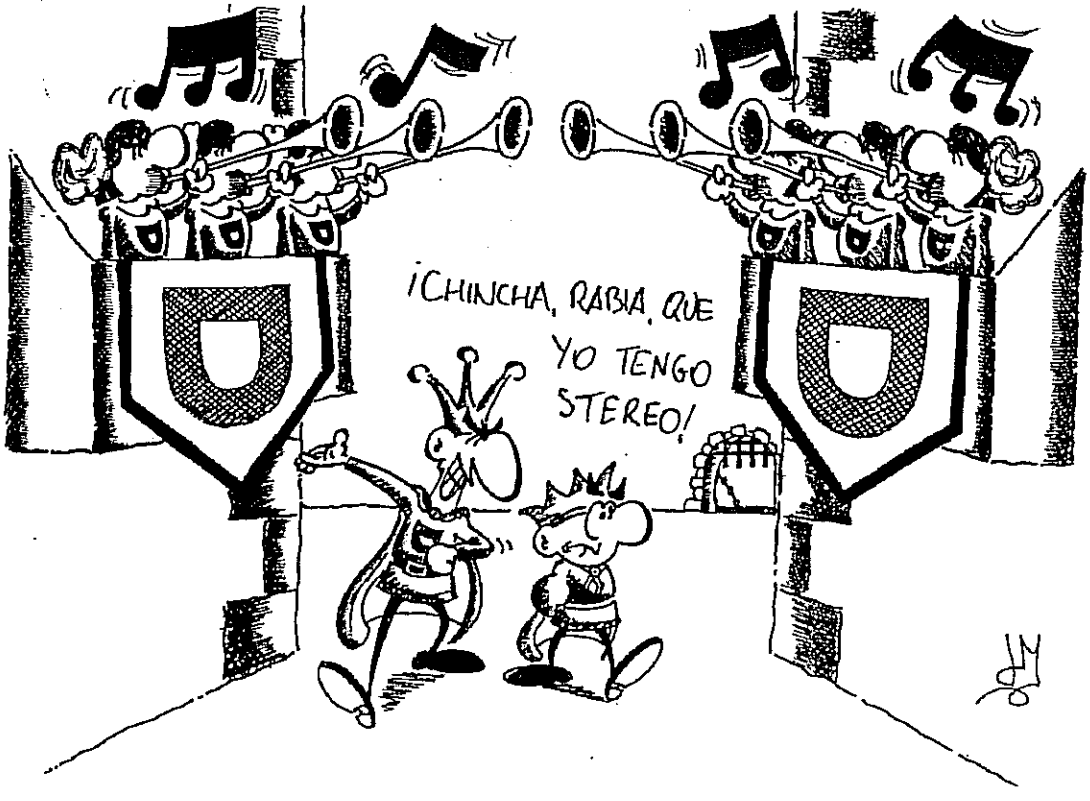
De cualquier forma, y aún con la redacción actual de nuestra ley, esos aspectos están comprendidos —si se efectúa una interpretación global y sistemática— dentro de las atribuciones del Registrador, y así lo entienden la mayoría de los Registros provinciales, procediendo en consecuencia.

Creo que a esta altura de la carta resultaría excesivo que siguiese con otros problemas, razón por la cual los reservo en el "tintero" (o en la cinta de la máquina de escribir, de acuerdo con los tiempos), para una próxima.

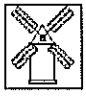
Respetuosos recuerdos para tu familia; saludos a todos los amigos Registradores (en especial a Fuentes Sanchiz, a quien le adeudo correspondencia y pienso escribirle pronto, ...) y a ti un fuerte y cordial abrazo de

LUIS MOISSET DE ESPANES
PRESIDENTE

Firmado: Luis Moisset de Espanés
(Presidente de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales
Córdoba - Argentina)


¡CHINCHA, RABIA, QUE YO TENGO STEREO!

97



RESEÑA LEGISLATIVA

* Los epígrafes en negrita y con recuadro se transcriben, total o parcialmente, en las páginas siguientes. En los Índices generales se indicará, a continuación del número de la revistilla, con las siglas TT o TP, respectivamente.

RESEÑA LEGISLATIVA
(Hasta BOE/DOGV 1/15-7-97)

Estado español

CASTILLA—LA MANCHA — ESTATUTO DE AUTONOMÍA.
Ley O. 3/97 de 3 jul (BOE 4): Reforma la Ley O. 9/82 de 10 ago.: Estatuto de Autonomía de Castilla—La Mancha.

RETRANSMISIONES DEPORTIVAS.
Ley 21/97 de 3 jul (BOE 4): Reguladora de las emisiones y retransmisiones de competiciones y acontecimientos deportivos.

APÁTRIDAS.
Instrum. de adhesión de 24 abr 97 (BOE 4 jul) a la Convención de Nueva York de 28 dic 54 sobre el Estatuto de los Apátridas.

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA — CONTROL DE JORNADAS Y HORARIOS.
Instrucción Secrª Estado de Justicia 12 jun 97 (BOE 4 jul), sobre el sistema de control del cumplimiento de la jornada y horarios establecidos en el ámbito de la Administración de Justicia.

Comuds. Autónomas

Andalucia

ANDALUCIA — SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.
Ley andaluza 1/97 de 18 jun (BOE 7 jul), por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana. (T.T.) (SE REPRODUCE INTEGRAMENTEESTA DISPOSICIÓN POR CONSIDERAR QUE SU PREÁMBULO NOS EXIME DE TODO COMENTARIO SOBRE LA TECNICA LEGISLATIVA DE LAS CC. AA. TRAS LA STC DE 20 DE MARZO DE 1997).

Cantabria

CANTABRIA — SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.
Ley cántabra 1/97 de 25 abr (BOC mismo día y BOE 8 jul): Medidas urgentes en materia de régimen de suelo y ordenación urbana. Como la andaluza 1/97 y como sin duda harán o deberían hacer el resto de las leyes autonómicas sobre la materia, dictadas a partir de la distinción como normas de aplicación plena, básicas o supletorias de las disposiciones de la Ley del Suelo de 1992, en esencia se limita a establecer que, transitoriamente, "regirá íntegramente como propio el Derecho estatal en vigor con anterioridad a la publicación de la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 marzo 1997".

CANTABRIA — RÉGIMEN JURÍDICO DEL GOBIERNO Y DE LA ADMINISTRACIÓN.
Ley cántabra 2/97 de 28 abr (BOC 6 may y BOE 8 jul): Régimen jurídico del Gobierno y de la Administración de la Diputación Regional de Cantabria.

Galicia

GALICIA — FAMILIA.
Ley gallega 3/97 de 9 jun (BOE 11 jul), de la familia, la infancia y la adolescencia.

Valencia

VALENCIA — SERVICIOS SOCIALES.
Ley valenciana 5/97 de 25 jun (DOGV 4 jul): Re-sulta el sistema de servicios sociales en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

15025 *LEY 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.*

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

A todos los que la presente vieren, sabed:

Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo de 1997, ha declarado inconstitucionales, y por tanto nulos, una serie de preceptos del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por razones competenciales. El fallo del Tribunal Constitucional fija los límites de la intervención estatal en las materias contempladas en el texto refundido de 26 de junio de 1992 y residencia en las Comunidades Autónomas la competencia para legislar en materia de urbanismo y suelo.

Desde la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 2 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y el texto refundido de 26 de junio de 1992, los municipios andaluces han desarrollado, o bien redactado, revisado o adaptado, sus instrumentos de planeamiento de acuerdo con dicha legislación, o se encuentran en el momento de producirse el fallo del Tribunal Constitucional en proceso de redacción, revisión o adaptación en concordancia con dicha norma. Asimismo, los agentes públicos y privados que intervienen en el proceso de urbanización y edificación en nuestras ciudades y territorio en general han participado en el desarrollo y ejecución del planeamiento de acuerdo con la referida base legal.

El Parlamento de Andalucía acordó el 8 de mayo de 1997, en el debate sobre el estado de la Comunidad, instar al Consejo de Gobierno a presentar el proyecto de Ley del Suelo para Andalucía en el plazo de un año. Esta norma establecerá la legislación en materia de urbanismo y suelo de la que quiera dotarse la Comunidad Autónoma, y es en ella donde el Parlamento de Andalucía expresará su voluntad y fijará sus propios criterios políticos, de acuerdo con las demandas sociales y económicas que Andalucía tiene planteadas en materia de urbanismo y suelo, en el marco que la legislación estatal establezca con carácter básico acorde con el referido fallo del Tribunal Constitucional.

Hasta tanto la normativa de Andalucía esté aprobada, es conveniente incorporar aquellas normas que contribuyan a reforzar la cobertura legal del desarrollo del planeamiento realizado en este tiempo, así como del aprobado de acuerdo con la situación precedente.

Esta circunstancia justifica una intervención urgente del Parlamento de Andalucía que, con carácter transitorio y hasta la aprobación de la Ley de Urbanismo y Suelo, cuyo anteproyecto está siendo elaborado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, complete el ordenamiento jurídico urbanístico mediante la aprobación de una Ley autonómica cuyo contenido coincida con los preceptos del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, declarados inconstitucionales por motivos competenciales.

En consecuencia, en desarrollo de las competencias que el artículo 148.1.3.º de la Constitución Española reconoce a las Comunidades Autónomas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, y que el Estatuto de Autonomía para Andalucía (artículo 13.8), ésta asume como derecho propio y con carácter transitorio el texto de los preceptos que han sido declarados inconstitucionales por la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, por cuanto que la base argumental de la declaración de inconstitucionalidad de tales preceptos es la invasión competencial de la legislación estatal sobre la autonómica. Estos preceptos declarados como propios desplazan a la legislación y reglamentación anterior a la aprobación de esta Ley que se opongan a la misma.

De esta forma, con la presente Ley, la Comunidad Autónoma de Andalucía realiza el ejercicio de producción normativa que resulta preciso para ofrecer de forma inmediata una regulación completa de la actividad urbanística. Entre los aspectos más significativos del ejercicio de esta potestad autonómica para el que se encuentra legitimada según la sentencia del Tribunal Constitucional, destacan por su trascendencia el de la concreción del aprovechamiento urbanístico objeto de apropiación por el propietario, así como la fijación del porcentaje de recuperación por la Comunidad de las plusvalías generadas por la acción de los poderes públicos, junto con la previsión de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, determinar áreas para el patrimonio municipal de suelo y ejercitar los derechos de tanteo y retracto.

La legislación establecida en esta Ley como propia de la Comunidad Autónoma ha de ser completada, para su adecuada comprensión y aplicación, con la que ha sido declarada constitucional por la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, que es la que Alto Tribunal entiende que constituye la competencia estatal, junto con el resto de referido texto no anulado en la sentencia. De esta forma deben entenderse las referencias a legislación urbanística aplicable, en la presente Ley o similares que se realizan en diversos preceptos aprobados en el artículo único de esta Ley. Asimismo, con el objetivo de contribuir a la mejor comprensión de la legislación urbanística de aplicación en Andalucía se editarán de forma conjunta ambas legislaciones.

La asunción por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía de los artículos declarados inconstitucionales del texto refundido de 1992 se realiza con algunas excepciones. En primer lugar, con la excepción de los artículos que regulan la figura del Plan Nacional de Ordenación, su elaboración, tramitación, contenidos y vinculaciones, por razones obvias. En segundo lugar, con la

excepción de aquellos artículos que hacen referencia a las figuras de planificación territorial, que cuentan en la Comunidad Autónoma con instrumentos propios en virtud de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que continúa plenamente en vigor. En tercer lugar, las relativas a algunas relaciones directas entre la Administración del Estado y Ayuntamientos (135.2) y a referencias a legislación urbanística que no ha lugar en estos momentos (96.2 y 97.4).

De otra parte, el Decreto 77/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen, ya regula la publicación de los acuerdos de tramitación y aprobación del planeamiento y los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Finalmente, las disposiciones adicionales, transitorias y finales de esta Ley garantizan la legalidad de los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente al amparo de la Ley 8/1990, de 25 de julio, y el texto refundido de 26 de junio de 1992; la continuidad del proceso de redacción de los instrumentos de planeamiento que se encuentre en distintas fases de elaboración; se da, de igual modo, continuidad y garantía a los instrumentos y procedimientos de ejecución del planeamiento, así como se indica el carácter retroactivo de la Ley, haciéndola coincidir con la fecha de entrada en vigor de la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo de 1997, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» el 25 de abril de 1997.

Artículo único.

Se aprueba como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía, al objeto de completar el régimen urbanístico de la propiedad del suelo establecida en la legislación estatal y regular la actividad administrativa en materia de urbanismo y suelo, el contenido de los artículos y disposiciones del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (publicado en el «Boletín Oficial del Estado» de 30 de junio; corrección de erratas en «Boletín Oficial del Estado» de 4 de agosto y corrección de errores en «Boletín Oficial del Estado» de 19 de diciembre), declarados nulos como Derecho estatal, siguientes: Artículos 2, 3.2.a), 3.2.b), 3.2.d) a 3.2.k), 3.3 a 3.6, 4.2, 4.3, 9.2, 10 a 14, 16.3, 18, 20.1.b) en su inciso «a los Ayuntamientos», 24.2, 27, 28.2 a 28.4, 29, 30.1, 30.2, 30.3 en su segundo inciso «el Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico», 30.4, 30.5, 31, 32, 33.2, 34, 35.1, 36.2, 38.2 y 38.3, 39 en su inciso «mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo que establezca la legislación urbanística aplicable o, en su defecto, en el de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber», 40.3, 40.4, 42.1, 42.2, 42.3 en su segundo inciso «con la particularidad de que el aprovechamiento susceptible de apropiación se reducirá en un 50 por 100, cuando no se hubiera adquirido ese derecho en el momento de la notificación del incumplimiento», 42.4, 42.5, 43.2, 44, 45.5, 59 a 62, 65.3 a 65.6, 70 a 95, 96.1, 96.3, 97.1 a 97.3, 98, 99, 101 a 103, 104.1 y 104.2, 105, 106, 109 a 111, 114 a 117, 118.3, 118.4, 119 a 123, 124.2, 125, 126.3 a 126.6, 127 a 131, 134.2, 136.1, 137.1 a 137.4, 138.a), 139, 141 a 149, 151 a 153, 154.2, 155 a 158, 159.1 a 159.3, 160.1, 160.2, 160.4, 161 a 167, 170.2, 171, 172, 174 a 179, 180 a 182, 184.1, 185 a 202, 205.2, 205.3, 206.1.a) a 206.1.e), 206.1.g), 206.2, 207 a 209, 211.1, 211.2, 212, 220.1, 221, 227.1 en su primer párrafo «En los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos contemplados en la presente Ley, cuando la Administración actuante no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno», 227.2, 228.1, 228.2, 228.3 en su inciso «según el aprovechamiento tipo vigente al tiempo de la tasación», 229 a 231, 233, 234, 236, 242.2 a 242.5, 242.7, 243.3, 244.1, 244.5, 245.2, 246.1, 246.3, 247 a 252, 253.1, 253.2, 253.4, 254.1, 254.3, 255.1, 256, 257, 258.1, 259.1, 259.2, 259.4, 260 a 273, 275, 277 a 279, 280.2, 281 a 286, 287.1, 288.1, 290 a 295, 297, 298, 299 en su inciso final «con arreglo a esta Ley», disposiciones adicionales primera a tercera, disposición adicional cuarta, regla 2.ª, disposición transitoria primera, apartados 2 y 4, disposiciones transitorias segunda a cuarta, disposición transitoria quinta, apartado 2, último inciso «en todo caso, como valor mínimo del suelo, se entenderá el resultante de la aplicación de 85 por 100 del aprovechamiento tipo vigente al tiempo de la valoración» y disposiciones transitorias sexta a octava.

Disposición adicional única.

Las referencias relativas a medios oficiales de publicación y órganos urbanísticos autonómicos contenidas en el artículo único se entenderán hechas a los medios oficiales de publicación y los órganos competentes de esta Comunidad Autónoma, regulados en el Decreto 77/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuye, o en otra disposición posterior de la Comunidad Autónoma.

Disposición transitoria única.

1. Los planes que hubieran iniciado su tramitación antes de la entrada en vigor de esta Ley continuarán tramitándose, se aprobarán y se ejecutarán con arreglo a este texto legal.
2. Los planes a que se refiere el número anterior y los que al tiempo de la entrada en vigor de esta Ley estuvieran ya definitivamente aprobados se ejecutarán y, en su caso, continuarán ejecutando, conforme a lo dispuesto en esta Ley y demás legislación de pertinente aplicación.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias aprobadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final primera.

Dejarán de ser de aplicación en la Comunidad Autónoma de Andalucía los preceptos de la legislación urbanística estatal que se opongan a lo establecido en esta Ley conforme al marco competencial delimitado en la sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional.

Disposición final segunda.

Se autoriza al Consejo de Gobierno, así como, en el ámbito de su competencia propio, al Consejero de Obras Públicas y Transportes, para el dictado de cuantas disposiciones administrativas sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

Disposición final tercera.

La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía», retrotrayéndose su eficacia al momento de la publicación de la sentencia 61/1997, del Tribunal Constitucional, de 20 de marzo de 1997, producida el 25 de abril de 1997.

Sevilla, 18 de junio de 1997.

MANUEL CHAVES GONZÁLEZ,
Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía», número 73 de 26 de junio de 1997)

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana