**TEMA 31 HIPOTECARIO**

COORDINACIÓN del RP con la LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Partiendo de la FUNCIÓN SOCIAL de la propiedad urbana, el nuevo TR de 2015, diferencia **CUATRO ESTATUTOS** diferentes:

DEL CIUDADANO

DE LA INICIATIVA Y PARTICIPACIÓN EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

La facultad de URBANIZAR NO forma parte integrante del derecho de propiedad del suelo (la facultad de EDIFICAR SI).

DE LA PROPIEDAD DEL SUELO *(y DE LA PROMOCIÓN URBANÍSTICA)*

**Art 11** El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario. De donde resulta que:

La modificación sobrevenida del planeamiento no da dº alguno a indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes (art 4)

Todo acto de edificación requiere del acto de conformidad/aprobación/autorización administrativa que sea preceptivo:

. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

. Se admite régimen de comunicación previa o de declaración responsable.

**Art. 15**. La propiedad del suelo atribuye a tu titular una serie de facultades, deberes y cargas. Particularmente en **FINCAS RUSTICAS**

**Parcelaciones urbanísticas: prohibidas** (**16** TRLS)-> CAUTELA del 79 RD 1093/1997, de 4 de julio, de inscripción de actos de naturaleza urbanística. En caso de división/segregación de fincas en suelo no urbanizable, cuando surgiere duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, NO APORTÁNDOSE LICENCIA, el Registrador Propiedad remitirá copia del título presentado al Ayuntamiento solicitándole que adopte el acuerdo que sea pertinente, con advertencia expresa de que transcurridos cuatro meses, si no presenta documento administrativo acreditativo de incoación de expediente de **infracción urbanística por parcelación ilegal**, practicará la inscripción solicitada).

Resulta pues evidente la interrelación Derecho Urbanístico y RP, a apoyar en dos ideas básicas:

El urbanismo, esencialmente dinámico, no debe dificultar gravemente la transmisión/constitución de derechos reales sobre las fincas.

Al revés, el urbanismo no debe verse comprometido por ese tráfico jurídico.

Para ello, entre otros:

**27 TRLS *El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario***, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente que hayan sido objeto de inscripción registral.

**28 TRLS** (REMISIÓN) **LOS NOTARIOS EXIGIRÁN** (*para su testimonio)* **PARA AUTORIZAR ESCRITURAS DE DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA**

***EN CONSTRUCCIÓN,*** *la aportación del* ***acto de conformidad/aprobación/autorización administrativa*** *que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como* ***certificación expedida por técnico competente acreditativa de que*** LA DESCRIPCIÓN DE LA OBRA NUEVA que se recoge en la escritura SE AJUSTA AL PROYECTO PARA EL QUE SE OBTUVO LICENCIA (acto admtvo)***.***

***TERMINADA, exigirán, además de la certificación*** *expedida por técnico competente**acreditativa de QUE* LA OBRA HA FINALIZADO Y SE AJUSTA AL PROYECTO PARA EL QUE SE OBTUVO LICENCIA (acto admtvo)*, los documentos que acrediten...:*

*a) el cumplimiento de la* ***legislación*** *reguladora* ***de la edificación para entrega a sus usuarios*** *y*

*b) el otorgamiento de las* ***autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne***

***las condiciones necesarias*** *para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y*

*los requisitos de* ***eficiencia energética*** *(salvo que la legislación sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable)...*

Para inscribir las escrituras de declaración de obra nueva, LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD EXIGIRÁN dichos requisitos.

# ACTOS INSCRIBIBLES 65 TRLS Serán inscribibles en el RP:

a) Los **actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística** en cuanto supongan

la *modificación de las fincas registrales* afectadas por el instrumento de ordenación,

la *atribución del dominio/otros derechos reales* sobre las mismas o

el establecimiento de *garantías reales de la obligación de ejecución/conservación* de la urbanización y de las edificaciones.

b) Las **cesiones de terrenos con carácter obligatorio** en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

c) La **incoación de expediente sobre**

disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o

apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones o resoluciones para restablecer el orden urbanístico.

d) Las **condiciones especiales** **a que se sujeten los** actos de conformidad/aprobación/autorización administrativa *(en terminología tradicional, “****licencias****”)*.

e) Los actos de **transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico**.

f) La INTERPOSICIÓN de **recurso** contencioso-administrativo que pretenda la **anulación** de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.

g) Los ACTOS ADMINISTRATIVOS Y LAS SENTENCIAS, en ambos casos FIRMES, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior.

h) **Cualquier otro acto administrativo que**, en desarrollo de los instrumentos de ordenación/ejecución urbanísticos **modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas** ***o su descripción***.

Vg el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas de terrenos comprendidos en una actuación de transformación urbanística (23.6 TRLS).

Inscrita la parcelación/reparcelación - ON/PH/CI, **EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD NOTIFICARÁ** a la comunidad autónoma competente su realización,

dejando constancia de ella por nota al margen de las inscripciones realizadas

acompañando certificación de tales operaciones Y de la autorización administrativa incorporada/acompañada al título inscrito.

TÍTULOS INSCRIBIBLES

**2 RD 1093/1997** Es preciso presentar el documentos público procedente, acompañado de plano de situación (que el Registrador archivará, remitiendo copia al Catastro):

EP, si el acto consiste en negocios/contratos entre particulares

Mandamiento judicial, si tiene origen en actuaciones jurisdiccionales

Salvo que la legislación establezca otra cosa, **los actos administrativos se inscriben mediante certificación admtva**:

**expedida**, en ejemplar duplicado, **por el** Secretario de la entidad/**órgano urbanístico actuante** (66 TRLS) con inserción literal del acuerdo adoptado

que exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa (salvo excepciones)

**que contenga las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas** en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria

**204 LH** ... ***podrá obtenerse también la INMATRICULACIÓN de fincas en el Registro de la Propiedad... 1.º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado.***

BREVE EXAMEN DE LA INSCRIPCIÓN DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS

**29 RD 1093/1997** Se inscribirán a favor de la Administración actuante, para su afectación al destino previsto en los planes de ordenación, LIBRES DE CARGAS (salvo que la legislación urbanística establezca otra cosa)

**30** Titulo inscribible:

Cuando se lleven a cabo como operación de equidistribución, los mismos títulos que este Reglamento prevé para esas operaciones.

Las delimitadas por el instrumento de planeamiento, DIRECTAMENTE (sin necesidad de consentimiento del titular registral) en virtud de certificación

En los demás casos se requerirá acuerdo de los titulares registrales con la Administración actuante, formalizado en acta administrativa (certificación) o en EP.

En dichos títulos podrán llevarse a cabo las segregaciones o modificaciones hipotecarias que procedan.

Y DEL DERECHO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 33 y ss RD 1093/1997

El AU es un volumen de edificabilidad. Aun formando parte de una parcela, es susceptible de tráfico jurídico (transferencia) e incluso excepcionalmente es considerado como una finca registral independiente (disgregado de la parcela de procedencia).

El AU puede constar en el Registro por nota marginal, como luego veremos, o por **INSCRIPCIÓN** en estos dos supuestos:

TRANSMISIÓN DE AU ENTRE FINCAS PERTENECIENTES A DISTINTOS TITULARES O DE DISTRIBUCIÓN DEL MISMO ENTRE LAS QUE PERTENEZCAN A UN SOLO TITULAR:

Requiere **escritura pública** otorgada por los titulares/titular de las fincas afectadas. Además requiere el consentimiento de los titulares de derechos inscritos/anotados sobre las mismas afectados por la transferencia.

Cuando la transferencia sea realizada por la propia Administración respecto de aprovechamientos inscritos a su favor basta **certificación administrativa**.

Se inscribe la transferencia en el folio de la finca a que el aprovechamiento acrece o entre las que se distribuye y se practica nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca de la procede el aprovechamiento.

CUANDO SE LE ABRE FOLIO INDEPENDIENTE**,** inscribiéndolo como finca especial disgregada del suelo, en los supuestos del art 39 RD:

Cuando la Admón solicite que el AU que le corresponde se inscriba bajo esta modalidad

Caso de ocupación directa de fincas mediante reconocimiento de unidades de aprovechamiento (en los casos previstos legalmente)

Caso de EF de fincas cuyo justiprecio consista en la atribución posterior de fincas futuras pendientes de formación.

En los sistemas de gestión privada, cuando se adjudiquen unidades de AU a empresas urbanizadoras o se transmitan a tercero antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.

El AU es claramente **HIPOTECABLE** cuando se le abre folio independiente. En los demás casos, solo cuando los instrumentos de equidistribución asignen a los titulares de las fincas originarias no ya otras fincas, sino unidades de AU.

LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN MATERIA URBANÍSTICA 67.2 TRLS Se harán constar mediante anotación preventiva:

(casos “c” y “f” 65)

La **incoación de expediente sobre** disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas o de resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.

La INTERPOSICIÓN de **recurso** contencioso-administrativo que pretenda la **anulación** de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.

La incoación de expedientes de disciplina urbanística por creación de nuevas fincas registrales vía parcelación/reparcelación ON/PH

Estas anotaciones caducan a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o judicialmente respectivamente.

NOTAS MARGINALES

67.3 TRLS Se harán constar mediante nota marginal:

Las condiciones especiales a que se sujeten las licencias

Los actos de transferencia y gravamen del AU

Salvo que otra cosa se establezca expresamente, estas NM tendrán vigencia indefinida pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara.

A lo largo del articulado del TRLS encontramos otras NM, vg la referente a la iniciación de los expedientes de equidistribución (68).

INSCRIPCIÓN TRANSMISIONES SUJETAS A TANTEOS y RETRACTOS 83 ss RD 1093/97

Cuando en el planeamiento municipal o expediente tramitado a tal efecto se hubieren delimitado ÁREAS SUJETAS A DERECHO DE TANTEO/RETRACTO URBANÍSTICO,

el Ayuntamiento remitirá al RP correspondiente certificación del acuerdo de delimitación y planos de dicha área, así como relación detallada de las calles/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.

Existiendo delimitadas áreas de tanteo y retracto, LOS TÍTULOS DE TRANSMISIÓN ONEROSA DE TERRENOS/VIVIENDAS deberán contener las siguientes circunstancias:

Declaración expresa de las partes de que el terreno/vivienda transmitido se halla o no incluido en área de tanteo y retracto.

Si la declaración fuere positiva, que se han llevado a efecto las notificaciones a que se refiere este RD.

Antes de la enajenación, el transmitente notificará al Ayuntamiento las condiciones esenciales de la transmisión proyectada: descripción/características/datos registrales de la finca, precio y forma de pago, circunstancias del futuro adquirente, otras.

Con posterioridad a la enajenación, el adquirente deberá comunicar la misma al Ayuntamiento mediante entrega de la copia de la escritura o documento de su formalización.

El Registrador de la Propiedad no inscribirá la transmisión sin justificación de que ha tenido lugar las referidas notificaciones.

La falta de justificación constituye defecto subsanable (cabe anotación preventiva con vigencia de 180 días que se convertirá en inscripción si durante su vigencia se acreditare la práctica de las notificaciones en forma legal).

RÉGIMEN DE VENTA FORZOSA

49 TRLS El incumplimiento de los deberes urbanísticos habilita a la Administración actuante (entre otras actuaciones) para decretar, incluso de oficio, previa audiencia del obligado, la aplicación del régimen de venta forzosa, con minoración del contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a la legislación territorial/urbanística, en un porcentaje nunca superior al 50% de su valor (correspondiendo la diferencia a la Administración).

50 TRLS La venta forzosa se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia.

Como antes vimos la certificación conteniendo la resolución administrativa correspondiente se anotará en el RP.

Adjudicada la finca, la Administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el RP: en ella se harán constar las condiciones y plazos de cumplimiento del deber a que quede obligado el adquiriente, en calidad de resolutorias de su adquisición.