**TEMA 32 HIPOTECARIO**

**INSCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN**

Tras la STC nº 61 de 20 de marzo de 1997 quedó claro que la ordenación del territorio y el urbanismo (y en particular, la Gestión y Ejecución urbanística) es competencia exclusiva de las CCAA.

La competencia del Estado es mínima (entre otras regular los ASPECTOS REGISTRALES del urbanismo)

Las ACTUACIONES en materia urbanística pueden ser aisladas o SISTEMÁTICAS, en las que nos centramos: presuponen la delimitación de una unidad territorial sobre la que va a desarrollarse la ejecución del planeamiento (denominada en los textos legales una veces unidad de ejecución y otras polígono o unidad de actuación). Existen las siguientes clases de actuaciones sistemáticas (RUEDA):

Sistemas tradicionales (Expropiación, Cooperación y Compensación).

Nuevos sistemas introducidos por las CCAA. Destacan:

**AGENTE URBANIZADOR** (vg Ley 25 de julio de 2014 de la CA Valencia)

**SISTEMA DE EJECUCIÓN FORZOSA** (de Navarra, un sistema corrector de la compensación, sin llegar a la expropiación, ante incumplimientos en dicho sistema).

Los llamados Convenios Urbanísticos.

Los PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN son los instrumentos técnico-jurídicos en los que, dentro de una unidad de ejecución,

se reordenan las fincas (se hacen desaparecer las antiguas fincas y se crean otras nuevas) y

se materializa la distribución de beneficios y de cargas, principio básico del urbanismo, concreción del principio de igualdad constitucional (la reordenación de los terrenos a través de los instrumentos urbanísticos genera una inevitable desigualdad entre los propietarios afectados pues, por ejemplo, no tiene el mismo valor el suelo edificable que el destino a sistemas generales).

Ateniendo a los distintos sistemas de actuación surgen como principales proyectos de equidistribución el de reparcelación, propio del sistema de cooperación, y el de compensación, característico del sistema de compensación. En el sistema de expropiación no hay, en rigor, un instrumento de equidistribución, porque la totalidad del suelo pasa a ser de titularidad público, siendo la Administración actuante la que realiza todas las operaciones.

GRUPO NORMATIVO de la inscripción de los proyectos de equidistribución: art. 68 TRLS y 4 ss RD 1093/97, 4 de julio.

(4) Quedarán *sujetos* al procedimiento de equidistribución de que se trate

las fincas/porciones de fincas/derechos de aprovechamiento comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución

y otros “adscritos” a dicha unidad (terrenos situados fuera de sus límites cuyos titulares tengan sin embargo reconocido derecho a participar en su aprovechamiento)

REFLEJO REGISTRAL DE LA INICIACIÓN DEL PROYECTO (5)

A solicitud del órgano urbanístico actuante (en la que habrán de constar las fincas/porciones/derechos de aprovechamiento afectos a la unidad de ejecución) el Registrador

practica **nota al margen** de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento (dura tres años, pudiendo ser prorrogada por otros tres)

expide (haciéndolo constar en la nota) **certificación de dominio y cargas**.

Esta NM no sólo refleja la sujeción de las fincas al PE sino que la doctrina le reconoce otros efectos

Sustituye la notificación a título individual a los posibles adquirentes de terrenos afectados:

Se hará constar en la nota de despacho de cualquier título (asiento practicado con posterioridad a la nota) su contenido

Da pie a la denominada *cancelación formal* (14 y ss)

Legitima los actos de disposición que otorgue la Junta de Compensación (o entidad similar) en calidad de titular fiduciario

INSCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DE EQUIDISTRIBUCIÓN

(**6) TÍTULO**. Una vez tramitado y aprobado el proyecto, se contemplan dos títulos para la inscripción de las operaciones de equidistribución que el mismo lleve a cabo:

*certificación* de la Administración actuante, acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto, que podrá protocolizarse mediante el acta prevista en el art. 211 del Reglamento Notarial (actas de protocolización);

*escritura pública* otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, acompañada de certificación de la aprobación administrativa de las operaciones.

Este título deberá contener las circunstancias exigibles por la legislación hipotecaria y las especiales que el art (7) prevé.

El proyecto puede llevar a cabo la *agrupación instrumental* de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, o NO (disponiendo la cancelación del folio de las fincas de origen y la consiguiente apertura de folio a las fincas de resultado).

**(8 y ss) EFECTOS**

El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de equidistribución es suficiente para la

MODIFICACIÓN DE ENTIDADES HIPOTECARIAS, RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIONES REGISTRALES

INMATRICULACIÓN

Doble inmatriculación (inscripción de las fincas de resultado a favor de quien acredite mejor derecho en juicio declarativo ordinario, salvo acuerdo interesados en EP)

Titularidad desconocida (inscripción a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho)

Titularidad controvertida (inscripción de la finca de reemplazo a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando igualmente la anotación preventiva de demanda que sobre la misma conste practicada)

Titular en ignorado paradero (su defensa durante la tramitación corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que tuviese designado representante con facultades suficientes)

REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO y CANCELACIÓN DE DERECHOS REALES INCOMPATIBLES

Además, el título produce importantísimos efectos civiles/registrales:

**SUBROGACIÓN REAL**:

Inscripción de las *adjudicaciones de fincas de resultado* “en principio” (vg 14) a favor de quienes eran propietarios de las fincas de origen.

Caso de proindiviso o de personas casadas, no especificando el proyecto su forma de adjudicación, las de resultado se inscribirán en la proporción que constaba en las de origen o con sujeción al régimen matrimonial que corresponda.

Las *cargas* que gravaban las fincas de origen *se trasladan* a las fincas de resultado con que se *correspondan*, pasando a gravar éstas, en su caso porcentualmente (al titular de varias de procedencia se le adjudica una única finca de resultado) o con distribución (al titular de una única finca de procedencia se le adjudican varias fincas de resultado). Salvo acuerdo unánime sobre su subsistencia/distribución/concreción.

Por excepción las cargas declaradas incompatibles con el planeamiento, siempre que conste pagada/consignada la indemnización correspondiente, serán canceladas

“**CANCELACIÓN FORMAL**” de las inscripciones a favor de quienes han permanecido al margen de su tramitación.

Como la nota marginal de iniciación del expediente de equidistribución NO cierra el Registro (continúan inscribiéndose los títulos de transmisión/gravamen de las fincas afectas al expediente), si los nuevos titulares inscritos se abstienen de aportar sus títulos al expediente de equidistribución en tramitación, éste, al desconocer el nuevo propietario/titular, atribuirá la propiedad (libre) de la finca de resultado al que conste en el expediente como titular de la finca de origen y el Registrador inscribirá a su favor la finca de resultado, procediendo a la cancelación *formal* de los derechos del propietario/titular que no aportó su título, mediante nota al margen de la inscripción de la finca de resultado.

Esta cancelación se denomina *FORMAL* PORQUE NO SE PRESUME EXTINGUIDO EL DERECHO AL QUE EL ASIENTO SE REFIERE: no podrá practicarse ningún asiento sobre la finca de resultado adjudicada mientras no se lleve a cabo la rectificación del Registro, por alguno de los medios previstos por el art. 17 RD. Lo anterior resulta del art 68.4 del TR.

Surgimiento de una especial **AFECCIÓN REAL**

**LAS AFECCIONES URBANÍSTICAS**

Hay dos posiciones doctrinales en relación a las afecciones “reales” urbanísticas:

GARCÍA GARCÍA, cumplen una función de garantía

ARNAIZ, su función es de mera publicidad.

En cualquier caso, nada tienen que ver con La SUBROGACIÓN “ex lege” del adquirente en los derechos/deberes urbanísticos (27 TRLS), de carácter extrarregistral.

SUPUESTOS.

**14 TRLS** Afección real de los elementos privativos de una PH/CI, al CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE COSTEAR OBRAS AUTORIZADAS por la Administración.

**15.4 TRLS** Afección real del inmueble, al CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Ambas afecciones, aunque directas e inmediatas por determinación legal, pueden hacerse constar mediante NM en el RP, con el mismo régimen de preferencia y prioridad de la afección real que sigue.

**19 RD 1093/1997** AFECCIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE URBANIZAR, una vez aprobado el respectivo proyecto de equidistribución (afección al pago del saldo de la cuenta de liquidación de la reparcelación o compensación aprobada, arts 126 y 178 RGU).

Auténtica afección real (con reipersecutoriedad y preferencia), a diferencia de la nota marginal de iniciación del procedimiento (art 5 RD 1093/1997) antes referida (que carece de carácter real).

Reipersecutoriedad: caso apremio admtvo por incumplimiento de la obligación de pago, el procedimiento se dirige contra el titular del dominio y se notifica a los demás inscritos/anotados sujetos a la afección

Preferencia: sobre todos los titulares, incluso los inscritos en el RP antes de la aprobación del proyecto equidistribución

EXCEPTO determinados créditos (vg. créditos con hipoteca tácita del Estado del art 78 LGT)

El proyecto podrá establecer que la afección no surta efectos respecto determinados acreedores hipotecarios posteriores (créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización/edificación)

Esta afección

SE INSCRIBE haciendo constar en la inscripción de cada finca de resultado:

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

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).

NO SERÁ NECESARIA su constancia registral 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 admisibles.

La afección CADUCA

a los 2 años de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo

en todo caso a los 7 años de su fecha

PODRÁ CANCELARSE ANTES DE SU CADUCIDAD acreditando mediante certificación el pago de la cuenta de liquidación definitiva y, en su caso, la recepción de la obra de urbanización

**INSCRIPCIÓN EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS** 42 ss TRLS / 22 ss RD 1093/97

La EF puede ser utilizada no sólo para actuaciones aisladas sino también como sistema de actuación. REMISION

(22) INICIACIÓN Cuando la Administración tenga conocimiento de que la expropiación afecta a fincas inscritas, solicitará certificación de dominio y cargas de las mismas, cuya expedición se hará constar por nota marginal que expresará su fecha y el procedimiento de que se trate. Dicha nota se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

(43) PAGO DEL JUSTIPRECIO. Sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a

Los interesados que aporten certificación registral a su favor en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 RH (o en su defecto título justificativo de su derecho completado con certificación negativa del RP referida a la finca descrita en el título)

Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

Quienes hayan rectificado/desvirtuado los pronunciamientos registrales existentes contrarios a la realidad, mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad del 209 Reglamento Notarial.

Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación

(44) INSCRIPCIÓN DE LA EXPROPIACIÓN

El acta de ocupación para cada finca/bien será título inscribible, acreditando pago/consignación y los demás requisitos legislación hipotecaria (vg 9 y 10 LH)

Los actos administrativos de constitución/modificación/ extinción forzosa de servidumbres son inscribibles en el RP en la forma prevista para las actas de expropiación.

La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, estén/no inmatriculadas las fincas expropiadas:

En las fincas inmatriculadas afectadas, a continuación de la nota 32 RH (sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa), se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

Si al proceder a la inscripción al Registrador le surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie expropiada, de alguna otra finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento, lo pondrá en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicar la inscripción.

Si finalizado el expediente, aparecieren fincas/derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante solicitará su cancelación compensando a dichos titulares en expediente complementario.

La inscripción se practicará a favor de la Administración actuante o del beneficiario de la expropiación LIBRE DE CARGAS y será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real/interdictal contra la misma.

Sin perjuicio de que los terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente puedan ejercitar cuantas acciones personales puedan corresponderles para percibir justiprecio o indemnizaciones.

(47) REVERSIÓN y RETASACIÓN

Si se alterara el uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística, procede la reversión (salvo excepciones)

La retasación procede cuando se alteran los usos/edificabilidad del suelo en virtud de una modificación del instrumento de ordenación territorial y urbanística y ello supone un incremento de su valor conforme a los criterios aplicados en su expropiación.

Será de aplicación al derecho de retasación lo dispuesto para el derecho de reversión, incluido su acceso al Registro de la Propiedad.

**LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS**

Nuestro derecho urbanístico escinde competencias:

Corresponde a las CCAA determinar los actos sujetos a licencia y las sanciones derivadas de su falta

Y al Estado determinar los casos en que debe acreditarse su otorgamiento para acceso al RP (siempre que la legislación autonómica la exija).

**26.2 TRLS**

*2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.*

*Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.*

*En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad/aprobación/ autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división/segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.*

*Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.*

CAUTELA del **79 RD 1093/1997**.

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.

“*Duda fundada*” ex

resultar parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo

(aun siendo superiores) las circunstancias: descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división/sucesivas segregaciones

Si el Ayuntamiento (no contesta o) comunicare al RP que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción solicitada, SIN PERJUICIO DE lo dispuesto en el ARTÍCULO 80 (otra cautela, ahora por infracción “agraria” por parcelación ilegal).

Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación de acuerdo municipal, adoptado previa audiencia de los interesados, que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, el Registrador denegará la inscripción solicitada, reflejando dicho acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca con los efectos del artículo 73.

Transcurridos cuatro meses, si no presenta documento administrativo acreditativo de incoación de expediente de **infracción urbanística por parcelación ilegal**, CON EFECTOS DE PROHIBICIÓN ABSOLUTA DE DISPONER (si el Ayto así lo solicitase) practicará la inscripción solicitada.

Además **65.3 TRLS** Inscrita la parcelación/reparcelación… de fincas el Registrador de la Propiedad NOTIFICARÁ A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA competente su realización

acompañando certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore/acompañe al título inscrito

dejando constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes

**82 RD 1093/1997** Cuando sobre las parcelas resultantes del expediente de equidistribución se construyan conforme al planeamiento diferentes edificios, éstos podrán constituir fincas registrales independientes sin necesidad de licencia de parcelación.

Si la parcela fuere indivisible, asentando los distintos edificios sobre suelo común (bajo régimen de PH/CI)