

3. URBANISMO

La transmisión de aprovechamiento urbanístico en las actuaciones sistemáticas

Transferring planning use in routine development

por

VICENTE LASO BAEZA

Laso & Asociados Despacho Jurídico y Urbanístico

RESUMEN: En el presente comentario se analiza el tratamiento dado en la resolución de 13 de abril de 2016 a la posible transmisión del aprovechamiento urbanístico cuando se plantea respecto de suelos integrados en ámbitos sujetos a procesos reparcelatorios o actuaciones sistemáticas, supuesto en el cual se considera que no cabe decantarse por una aceptación abierta sino, más exactamente, tan solo en aquellos casos en los que, por aplicación del propio ordenamiento, concurren las condiciones en las que con carácter previo cabe admitir la existencia del aprovechamiento urbanístico separado del suelo con plena virtualidad jurídica, entendiendo, en los restantes, que la transmisión del aprovechamiento va inseparablemente unida a la del suelo del que dimana.

ABSTRACT: This commentary analyses how the decision of 13 April 2016 addresses the possibility of transferring a planning use when the land under consideration is part of an area subject to a plot rediscussion process or routine development. In such cases, open acceptance is not considered an option; or, more accurately, acceptance is an option only in those cases where, under the applicable legislation itself, the conditions are met for accepting ex ante that the planning use exists separately from the land, with full legal effect. In all other cases, a transfer of planning use is understood to be joined inseparably to the transfer of the land on which that planning use is derived.

PALABRAS CLAVE: Aprovechamiento urbanístico. Transferencia. Transmisión. Actuación sistemática. Actuación asistemática.

KEY WORDS: Planning use. Transfer. Transfer. Routine development. Non-routine development.

SUMARIO: I. CONSIDERACIONES INICIALES.—II. LOS TÉRMINOS DE LA RESOLUCIÓN DE 13 DE ABRIL DE 2016: 1. SOBRE LOS HECHOS. 2. SOBRE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO.—III. SOBRE LA TRANSMISIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

I. CONSIDERACIONES INICIALES

La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 2016 da pie para ocuparse nuevamente¹ del aprovechamiento urbanístico y su acceso al Registro de la propiedad, en este caso, a diferencia del anterior comentario, para destacar la cuestión relevante que se suscita ante su posible enajenación en el caso de las denominadas actuaciones sistemáticas.

Se advierte así una novedad relevante precisamente al permitir, en una interpretación que atañe estrictamente a sus presupuestos urbanísticos, la posible disposición del aprovechamiento antes de la aprobación del instrumento reparcelatorio sobre la base de lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, planteamiento que más allá de dejar de lado algún aspecto relevante según tendrá oportunidad de apuntarse, no resulta compartido cuando, como parece, se admite de modo plenamente abierto.

Así se hace en la resolución a partir de la acertada distinción en ella reflejada según la cual «*hay que diferenciar las transferencias de aprovechamiento con fines urbanísticos de las transmisiones de aprovechamiento subjetivo entendido como un derecho susceptible de negociación independiente*», pero también con la desacertada confusión que sin embargo luego trasluce cuando, como refleja su Fundamento de Derecho 5, apela simultánea e implícitamente a los conceptos de transmisión y transferencia de aprovechamiento en las actuaciones sistemáticas con antelación a la aprobación de la reparcelación.

II. LOS TÉRMINOS DE LA RESOLUCIÓN DE 13 DE ABRIL DE 2016

1. SOBRE LOS HECHOS

Los datos de partida sobre los que versa la resolución son los siguientes:

«— *En escritura otorgada en Marbella, ante el notario don Filiberto Carrillo de Albornoz Fisac, el día 4 de junio de 2015, protocolo 1418, la entidad "Hermcapital, S.L.", vende a "Promanque, S.L." 3.806,66 unidades de aprovechamiento.*

— *La finca de origen es la registral 3187, que se describe en el Registro como una finca de naturaleza rústica, y que según el título será aportada al sistema de ejecución del Plan Parcial del sector UR-1B-2, correspondiéndole un total de 12.680,82 unidades de aprovechamiento.*

— *La finca de destino es la registral 5017, que igualmente se describe en el Registro como rústica, si bien en la escritura se define como urbana, que según el título será aportada en parte al sistema de ejecución del Plan Parcial del sector UR-1B-2, con unas unidades de aprovechamiento de 4.446,33 en un techo edificable de 5557,91 metros cuadrados y que tras la compraventa ascenderán a 8.252,99 correspondientes a 10.316,14 metros cuadrados de techo edificable de uso comercial que se adjudicaran a la sociedad "Promanque, S.L.", en el proceso de reparcelación en parte de la parcela C1, del plano P1 del Plan Parcial del citado Sector.*

Se hace saber también en la resolución que si bien en la escritura se expresó que el Plan Parcial del Sector UR-1B-2 fue objeto de aprobación provisional el 18 de julio de 2014, según informe del Ayuntamiento de Cártama de 15 de octubre de 2015 tal aprobación provisional no tuvo lugar hasta el 6 de agosto de 2015, lo que evidencia que la definitiva, si es que se produjo, en ningún caso se habría alcanzado con carácter previo a la fecha del otorgamiento de la escritura.

En su nota de calificación el registrador «*entiende que no se identifican plenamente las parcelas, no se acredita la existencia, en relación con la parcela origen de la transmisión, de un excedente entre el aprovechamiento lucrativo correspondiente al titular de la misma y el aprovechamiento objetivo o patrimonializable sobre la misma parcela y el correlativo déficit en la parcela de destino. Por el mismo motivo tampoco se acredita, ni puede comprobarse, la equivalencia de valor urbanístico entre el aprovechamiento urbanístico que se transmite y el aprovechamiento objetivo atribuido por razón del mismo a la finca de destino. No consta la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que trae causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia y no se acredita la autorización del municipio para la transferencia de aprovechamiento que se pretende, con la consiguiente inscripción de dicha transferencia en el Registro de transferencias de aprovechamiento. En definitiva no se han cumplido los requisitos exigidos en el artículo 62 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía».*

Por fin, el recurrente considera incorrecta la aplicación del citado artículo 62 al entender «*que el aprovechamiento urbanístico como bien jurídico de contenido patrimonial independiente del suelo puede transmitirse libremente entre los particulares, ya que la regulación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se refiere a las transferencias de aprovechamientos en actuaciones asistemáticas donde el planeamiento prevé transferencias de suelos excedentarios a deficitarios de aprovechamiento subjetivo con el fin de obtener dotaciones o compensar el defecto del aprovechamiento susceptible de apropiación de un propietario».*

2. SOBRE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

La resolución expone inicialmente una serie de consideraciones sobre el régimen general de las transferencias de aprovechamiento tomando como punto de partida el que identifica como «*esfuerzo doctrinal*» realizado fundamentalmente a partir de la Ley del Suelo de 1976 y el apoyo jurisprudencial brindado por el Tribunal Supremo primero en sus sentencias de 22 de junio de 1981 y 4 de mayo de 1982 sobre las Normas Subsidiarias de Ibi y Petrel y sucesivamente en las de 6 y 15 de marzo de 1993 referidas a instrumentos de planeamiento previos a la Ley 8/1990, de 25 de julio, texto legal que, como se recuerda, extendió la técnica del aprovechamiento tipo al suelo urbano tomando como modelo la del aprovechamiento medio prevista para el suelo urbanizable en la Ley de 1976.

A partir de tales consideraciones de orden general de las que ya nos hicimos eco en un anterior comentario a la resolución de 14 de junio de 2011 que igualmente versó sobre la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro de la propiedad, lo que interesa destacar de la resolución de 13 de abril de 2016 es lo siguiente:

- a) «*En las actuaciones sistemáticas (...) las transferencias se producirán en el periodo transitorio en que se adjudiquen o transmitan unidades de aprovechamiento de la unidad de ejecución a las empresas urbanizadoras o agente urbanizador, cuando se admita el pago a estos por esta vía, o incluso a terceros no intervenientes en la actuación y hasta la aprobación definitiva de esta».*
- b) Se dice seguidamente, después de esgrimir el principio de igualdad como fundamento de las operaciones de transferencia, que «*el ajuste entre el aprovechamiento real definido por el planeamiento y el susceptible de apropiación por el titular del terreno (aprovechamiento subjetivo) ha de procurarse no solo cuando*

se actúe a través de unidades de actuación, es decir, no solo cuando se trate de actuaciones sistemáticas, sino también al margen de ellas, es decir, cuando se produzcan actuaciones aisladas».

c) Reproduciendo lo ya dicho en la resolución de 14 de junio de 2011, reitera la resolución comentada que «*el aprovechamiento subjetivo a que tenga derecho el dueño del terreno, como parte que es de las facultades que el derecho de propiedad sobre una finca determinada atribuye a su titular, puede ser objeto de negociación jurídica, ordinariamente vinculada a la titularidad de la finca, aunque nada impide, en vía de principios, que sea el aprovechamiento, y no la finca, el objeto del negocio ni que el aprovechamiento se disocie de la propiedad de la finca de que procede de modo similar a como se disgregan otras facultades del dominio mediante la constitución de derechos reales limitados (v. gr. derecho de superficie o de aprovechamiento especial)», añadiendo acto seguido la nueva resolución que «*los aprovechamientos urbanísticos, por lo tanto, son bienes jurídicos de contenido patrimonial actual e independiente y no simples «derechos expectantes» que hayan de concretarse en un fondo determinado, siendo derechos perfectamente transmisibles de forma aislada».**

d) En este sentido, dice la resolución, «*siempre que la legislación y/o el planeamiento urbanístico lo permitan, cabe la celebración de un negocio cuyo objeto sea la transferencia de aprovechamiento entre fincas distintas, de forma que quede disminuido el aprovechamiento urbanístico de una finca, en favor de otra, la finca de destino, que acrece su contenido de aprovechamiento en la misma medida en que la de origen lo disminuye, de manera estructuralmente parecida a lo que sucede cuando por medio de una agregación se reduce la superficie de una finca y se aumenta la de otra».*

e) Se destaca igualmente, ya en relación con el supuesto tratado, que «*nos encontramos ante una actuación sistemática que afecta tanto a la finca de origen de las unidades de aprovechamiento transmitidas como a la finca destinataria de las mismas y en la que quedan reflejados los aprovechamientos objetivo y subjetivo del sector*», a lo cual se añade, de un lado, citando el informe del Registrador, que el régimen legal sobre áreas de reparto y aprovechamiento previsto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía resulta de aplicación por igual tanto a las actuaciones sistemáticas como a las actuaciones asistemáticas, conclusión a la que se llega por ser de aplicación las áreas de reparto por igual al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable sectorizado y ordenado «*como es el caso, y en el que por definición no caben actuaciones asistemáticas*», y, de otro, que «*por ello es indispensable que el planeamiento prevea la posibilidad de efectuar transferencias y que la fijación del aprovechamiento subjetivo sea el correcto, para lo que debe partirse del tipo fijado en el Plan debidamente aprobado*».

f) A su vez, en orden a la inscripción de las transferencias de aprovechamiento, destaca la resolución que «*resulta evidente que es condición necesaria para el reflejo en el Registro de la propiedad de las transferencias o distribución de aprovechamiento urbanístico entre varias fincas, ya sean del mismo titular o de titulares distintos, ya pertenezcan a un mismo Registro o a varios, la perfecta identificación no solo de la finca de origen, sino también de la finca o fincas de destino, de forma que el aprovechamiento cedido o transferido desde la finca de origen a la de destino pueda ser identificado no solo por su contenido concreto, medido en número de unidades de aprovechamiento, en función de los parámetros sobre edificabilidad y usos que establezca la legislación urbanística aplicable, sino también por la ubicación concreta en que ese aprovechamiento podrá ser materializado identificando inequívocamente la finca de destino*».

g) Ante ello, igual que quedó ya dicho anteriormente, se reitera que «*la transmisión del aprovechamiento atribuible al propietario por razón de la titularidad de las fincas afectadas por la ejecución del plan se efectúa con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de desarrollo y a su ejecución, por lo que la referencia a finca de origen y destino de la transferencia se realiza respecto de las fincas afectadas por el plan, que registralmente son aun fincas rústicas sin que conste en el Registro su aportación, total o parcial, al sistema de ejecución, ni la exactitud de la superficie que consta en el Registro a efectos de la determinación de los metros aportados y en consecuencia de la existencia del aprovechamiento subjetivo atribuido en los términos que constan en la escritura*», determinación con la que «sería posible su transmisión como facultad que el derecho de propiedad sobre una finca determinada atribuye a su titular» y que, con base en el artículo 37 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, «*no queda sin más sometida a la voluntad del titular o de los titulares de la misma, sino que en todo caso requerirá su conformidad con la legislación y el planeamiento urbanístico circunstancias que solo podrán acreditarse mediante la intervención de la Administración actuante*».

g) A tal fin, se sigue diciendo, la inscripción de la transferencia requiere «que la legislación urbanística aplicable admita o prevea esta posibilidad (cfr. art. 33 del Real Decreto 1093/1997) y, además, que cuando dicha legislación exija una autorización previa o la obtención de una licencia específica o la inscripción en un registro administrativo, dicha autorización, licencia o inscripción en el correspondiente registro administrativo se hayan obtenido previamente», pues las mismas constituyen «requisito de acceso al Registro de la propiedad de la transmisión o distribución» del aprovechamiento urbanístico.

h) Para terminar, concluye la resolución afirmando que «*si la Administración autoriza la transferencia por entender correctos, conforme a la legislación aplicable, tanto los aprovechamientos atribuidos a las fincas como su transmisión, no habría inconveniente en abrir folio independiente de conformidad con el artículo 39.4 y 43 del Real Decreto 1093/1997, si bien, la consolidación de los derechos transmisibles quedará condicionada a la efectiva aprobación de la repartelación con asignación de los metros y aprovechamiento subjetivo pactado. En caso contrario lo procedente sería la transmisión de una cuota en proindiviso de la finca originaria lo que permitiría al adquirente de dicha cuota intervenir en el procedimiento para conseguir la adjudicación de la finca resultante de la actuación*

III. SOBRE LA TRANSMISIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

La razón última que permite configurar el aprovechamiento urbanístico como objeto de derecho susceptible de intervenir en el tráfico jurídico pasa necesariamente por la premisa no ya de que sea posible su identificación autónoma, lo cual por definición siempre cabe por aplicación de las determinaciones detalladas del planeamiento sobre el suelo objeto de ordenación, sino, más bien, de que junto a tal identificación se admita de modo separado o desgajado del suelo hasta el punto de atribuirle la citada condición de objeto de derecho.

El modelo típico que refleja la situación de autonomía del aprovechamiento es, en el caso del suelo urbano consolidado, el de aquellas parcelas en las que el aprovechamiento subjetivo de su titular excede del objetivo previsto por el plan, supuesto en el cual el exceso en cuestión o bien participa directamente en un procedimiento de transferencia de aprovechamiento finalmente recayente sobre

una parcela de destino en situación inversa o bien, con carácter previo, es objeto de transmisión a favor de un tercero bien entendido que siempre sujeto a un posterior procedimiento de transferencia como exigencia impuesta por el deber legal de ejecutar el planeamiento.

Frente a ello, sin embargo, lo que resulta más difícil aceptar, fuera de los supuestos en los que se tratara de suelos ya edificados pero con un exceso de aprovechamiento objetivo permitido por el plan y no llegado a consumir, es que el propietario de un solar pudiera transmitir un aprovechamiento llamado a consolidarse sobre el mismo en su integridad.

Este es, precisamente, el modelo del que partía la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y es también el modelo del que parte el artículo 62 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía al referir las transferencias al caso concreto de un aprovechamiento subjetivo que los propietarios «*no puedan materializar*» sobre su finca o parcela. De ahí que en caso de ausencia de desequilibrio entre aprovechamiento subjetivo y objetivo lo correcto fuera o bien la enajenación del solar en su totalidad o bien de una cuota indivisa.

A su vez, en cuanto se refiere a los suelos sujetos a actuaciones sistemáticas la admisión aludida, esto es, la de la existencia autónoma del aprovechamiento urbanístico y la posibilidad sucesiva de intervenir en el tráfico jurídico tiene lugar cuando, según prevé primero el artículo 39.4 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se está en presencia de «*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 estas a empresas urbanizadoras o se transmitan por cualquier título a tercero, antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución correspondiente*», lo que queda nuevamente reflejado en el sucesivo artículo 43.

Es decir, en el caso de las denominadas actuaciones sistemáticas la configuración del aprovechamiento urbanístico como objeto de derecho pasa por su vinculación a sistemas de actuación en los que la urbanización haya de ser ejecutada por los propietarios, supuesto en el cual la adjudicación de aprovechamiento a una empresa urbanizadora o a un tercero antes siempre de la aprobación del instrumento reparcelatorio responde al caso concreto de una adjudicación en pago de la ejecución de la urbanización, a la que se destina el producto de la venta.

A lo cual cabría añadir el supuesto contemplado en el apartado 2 del citado artículo 39 en cuanto estuviera igualmente ligado, como es lo propio en la utilización de la técnica de la ocupación directa prevista para la obtención de los suelos afectos a redes públicas, al desarrollo de procesos reparcelatorios, esto es, cuando la obtención anticipada de tales suelos no va acompañada de la correspondiente indemnización sino del reconocimiento a favor del propietario del aprovechamiento que le corresponde materializar una vez se adjudiquen las parcelas de resultado en correspondencia con el mismo.

Pues bien, en cuanto se refiere a las actuaciones sistemáticas, fuera de los dos supuestos mencionados y siguiendo el modelo del suelo urbano consolidado, no se comparte la posibilidad ofrecida por la resolución de 13 de abril de 2016 de admitir la transmisión de aprovechamientos urbanísticos desligados del suelo no solo una vez alcanzada la aprobación del proyecto reparcelatorio, lo que resulta evidente pues a partir de tal acto necesariamente se actúa sobre las fincas de resultado, sino antes de tal aprobación.

Y es que, en efecto, en las actuaciones sistemáticas no puede hablarse en rigor de fincas de origen y fincas de destino de una supuesta transferencia de

aprovechamiento pues el cumplimiento del principio de equidistribución se alcanza de manera conjunta para todo el ámbito a través de la aprobación del proyecto de reparcelación en el que, por aplicación del principio de subrogación real, las fincas aportadas son sustituidas por las fincas adjudicadas. Ello significa que, en contra de lo expresado en la resolución, en este orden no hay indeterminación susceptible de ser superada para, a partir de tal superación, dar vía libre a transferencia alguna de aprovechamiento entre suelos pertenecientes a un mismo ámbito.

De igual modo, más allá de los casos señalados en los que resulta posible la existencia autónoma del aprovechamiento urbanístico en ámbitos sujetos a procesos reparcelatorios y con ello su transmisión, no caben tampoco actos de esta naturaleza pues este no puede existir de modo autónomo desgajado del suelo², lo que hace extensiva a este supuesto la afirmación contenida en la resolución cuando, por referencia a los casos en que no se obtuviera autorización administrativa para una transferencia, termina por sostener que «*lo procedente sería la transmisión de una cuota en proindiviso de la finca originaria lo que permitiría al adquirente de dicha cuota intervenir en el procedimiento para conseguir la adjudicación de la finca resultante de la actuación*».

Por lo demás, hay una última consideración que debe efectuarse y que solo muy tangencialmente quedó tratada en la resolución cuando en realidad constitúa un obstáculo de fondo de primer orden por sí solo suficiente para haber rechazado de plano la inscripción de la venta de aprovechamiento.

Nos referimos al hecho expuesto en la resolución según el cual a la fecha de otorgamiento de la escritura de venta de las unidades de aprovechamiento no se había alcanzado ni siquiera la aprobación provisional del Plan Parcial, instrumento de planeamiento que justo por tener legalmente encomendada la definición de la ordenación detallada en ámbitos sujetos a procesos reparcelatorios ha de ser aprobado definitivamente como condición necesaria para poder tomar pleno conocimiento del conjunto de determinaciones urbanísticas del suelo ordenado.

No es materialmente posible saber la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de un suelo y el subjetivo correspondiente a su propietario si el primero no está plenamente cerrado, lo cual únicamente es posible cuando el planeamiento al que le corresponde establecer la ordenación pormenorizada, en este caso el Plan Parcial, ha sido objeto de aprobación definitiva.

Es más, en ámbitos sujetos a procesos reparcelatorios en los que la obligación de urbanizar corresponde a los propietarios de suelo, según es el caso del sistema de compensación, cualquier acto de disposición de aprovechamiento debería quedar sujeto al inicio de la fase de gestión mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación, momento a partir del cual confluye la voluntad de los propietarios a fin de asumir el conjunto de deberes inherentes al sistema.

CONCLUSIONES

I. La resolución de 13 de abril de 2016 diferencia con acierto entre aquellos supuestos de transferencia de aprovechamiento con fines urbanísticos y aquellos otros en los que de lo que se trata es de la transmisión del aprovechamiento subjetivo según su consideración como derecho susceptible de negociación independiente.

II. Situados en el segundo supuesto, el de la transmisión de aprovechamientos, su reconocimiento generalizado en el caso de las denominadas actuaciones sistemáticas resulta sin embargo discutible en aquellos casos en los que el ordenamiento no contempla de modo expreso su posible existencia autónoma, premisa que se presenta como condición previa necesaria.

III. Así, la posible existencia autónoma del aprovechamiento urbanístico como condición previa para su transmisión cabe apreciarla en el caso de la empresa urbanizadora que en pago de la obra de urbanización a cuya ejecución se compromete se le reconoce un concreto aprovechamiento de valor equivalente, en el del propietario inicial del suelo afecto a redes públicas obtenido por ocupación directa al que se le reconoce el aprovechamiento generado por el mismo o, entre otros, en el de la Administración como titular de suelos demaniales cuyo aprovechamiento es objeto de desafectación.

IV. Fuera de los anteriores supuestos, carece de sentido que el titular de un suelo aportado a un proceso reparcelatorio enajene todo o parte de su aprovechamiento pues en tal caso lo lógico sería la transmisión de la finca en su totalidad o una cuota indivisa de ella, titularidad plena o cotitularidad que permite la actuación sucesiva en el proceso reparcelatorio.

ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STS de 14 de febrero de 1991
- STS de 22 de junio de 1981
- STS de 4 de mayo de 1982
- STS de 6 de marzo de 1993
- STS de 15 de marzo de 1993
- RDGRN de 14 de junio de 2011
- RDGRN de 13 de abril de 2016

BIBLIOGRAFÍA

LASO BAEZA, V., La inscripción del aprovechamiento urbanístico y sus alternativas a la vista de la resolución de 14 de junio de 2011, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* núm. 733, 2012, 3027 a 3025.

LANZAS MARTÍN, E., en Requisitos para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los aprovechamientos generados por bienes demaniales, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* núm. 749, 2015, 1681 a 1693.

NOTAS

¹ LASO BAEZA, V., La inscripción del aprovechamiento urbanístico y sus alternativas a la vista de la resolución de 14 de junio de 2011, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* núm. 733, 2012, 3027 a 3025.

² Un supuesto adicional en el que la transmisión si sería posible es el derivado de la previa desafectación del aprovechamiento derivado de bienes demaniales a que se refiere el artículo 119.2 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, cuestión de la que se ha ocupado LANZAS MARTÍN, E., en Requisitos para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los aprovechamientos generados por bienes demaniales, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* núm. 749, 2015, 1681 a 1693.