

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 2 de noviembre de 2010 (*RJ* 2011/415).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 7 de febrero de 2012 (*RJ* 2012/4793).

RESUMEN

*DERECHO DE SEPARACIÓN
AD NUTUM
BUENA FE*

En la sentencia del Tribunal Supremo, de 15 de noviembre de 2011, se legitima una cláusula estatutaria de una sociedad de responsabilidad limitada que permite el derecho de separación ad nutum; supuesto que ha de analizarse en cuanto a su ejercicio conforme a las exigencias de la buena fe, sin la exigencia de cautelas adicionales que pudieran suponer la desnaturalización del derecho para hacerlo próximo a un caso de denuncia contractual con justos motivos.

ABSTRACT

*RIGHT TO DISMISS
AD NUTUM
GOOD FAITH*

The Supreme Court's ruling of 15 November 2011 finds that a clause of a private limited company's by-laws allowing the company the right to dismiss ad nutum is lawful. The right must be exercised pursuant to the requirements of good faith, yet additional precautionary measures could denature the right by forcing it into too close a resemblance to justified contract termination.

3. URBANISMO

*LA INSCRIPCIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y SUS
ALTERNATIVAS A LA VISTA DE LA RESOLUCIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2011*

por

VICENTE LASO BAEZA
Abogado

SUMARIO: I. CONSIDERACIÓN GENERAL SOBRE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO Y SUS ORÍGENES.—II. LOS ANTECEDENTES Y MOTIVOS DETERMINANTES DE LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN QUE DIO LUGAR A LA RESOLUCIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2011.—III. LAS CONSIDERACIONES MÁS RELEVANTES CONTENIDAS EN LA RESOLUCIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2011 Y LAS POSIBILIDADES DE RECONOCIMIENTO REGISTRAL AUTÓNOMO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: 1. LOS CONTORNOS ADMINISTRATIVOS DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. 2. LA CONFIGURACIÓN CIVIL DEL APROVECHAMIENTO COMO OBJETO DE DERECHO Y LAS POSIBILIDADES DE SU RECONOCIMIENTO Y SUCESIVO REFLEJO REGISTRAL.

I. CONSIDERACIÓN GENERAL SOBRE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO Y SUS ORÍGENES

Bajo la expresión de actuaciones asistemáticas en suelo urbano, la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, introdujo en sus artículos 44 a 56 un complejo mecanismo que, íntimamente enlazado con los conceptos de las áreas de reparto y el cálculo del aprovechamiento tipo, pretendió extender al suelo urbano denominado entonces como finalista o, en la terminología legal vigente al uso, consolidado, el siempre ansiado propósito de extender a esta clase y categoría de suelo la consecución de la equidistribución.

La regulación en cuestión, más tarde incorporada al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1992 y, después, anulada por razones de orden meramente competencial por la conocida STC 61/1997, de 20 de marzo, había así de situarse en el contexto histórico de la que, entre otros Planes Generales, fue identificada en el de Madrid de 1985 como reparcelación económica, la cual, sin respaldo legal, según se encargó de hacer saber el Tribunal Supremo en una constante jurisprudencia, tuvo también por finalidad hacer partícipes a los solares situados en el suelo urbano del citado objetivo de la equidistribución al entender que, conforme a los criterios fijados en su normativa, la concesión de licencia de edificación iba ligada a la práctica de una liquidación a favor del Ayuntamiento por el importe por el que la parcela en cuestión había de contribuir en orden a la obtención de los suelos dotacionales que debían ser objeto de obtención en los ámbitos de referencia al efecto establecidos.

Con ello, la Ley 8/1990, de 25 de julio, justamente a lo que aspiró fue a dar respaldo legal suficiente a lo que el planeamiento general citado había buscado dar respuesta sin disponer, sin embargo, de la correspondiente cobertura legal, para lo cual el mecanismo expresado, propio de una cuidadosa y compleja construcción técnica, acabó sin embargo por chocar frontalmente con la realidad de una ciudad ya acabada que hacía materialmente inviable cualquier pretensión de nueva equidistribución sin provocar al mismo tiempo situaciones absolutamente anómalas por sí mismas repudiables.

En este sentido, en otro lugar tuvimos oportunidad de apuntar, por ejemplo, el caso de aquellas normativas en las que la edificabilidad de las parcelas se definía en razón de un fondo máximo edificable y la longitud de fachada, determinante, a su vez, de la altura de la edificación según su relación con la anchura de la calle, supuesto en el cual, por lo tanto, no era la superficie de la parcela la determinante de la edificabilidad final en razón de la aplicación de un índice previo fijado desde el plan, de tal modo que parcelas de una menor superficie localizadas en la esquina de las manzanas accedían a una mayor edificabilidad que aquellas otras que con mayor superficie por el contrario tuvieran una escasa longitud de fachada o un gran fondo si bien superior al edificable.

De ahí, en fin, que la aplicación sobre esos supuestos y otros propios del suelo urbano consolidado en los que la configuración parcelaria era, desde su inicial consideración como suelo urbanizable o urbano no consolidado, la resultante de procesos reparcelatorios precedentes, la aplicación, decimos, de un régimen legal que definía el contenido del derecho en razón de la superficie llevaba irremediablemente a situaciones absurdas en virtud de las cuales los propietarios de los suelos a partir de un nuevo planeamiento que incorporase las nuevas técnicas legales se podían ver beneficiados, además del propio de su

suelo, por un aprovechamiento a materializar en suelo ajeno o, en la otra cara de la moneda, privados de aquel aprovechamiento históricamente reconocido a sus suelos por estar llamado a pertenecer a aquellos otros que estuvieran en situación inversa.

El fracaso de la medida, de alguna forma reconocido de modo indirecto en una diversidad de sentencias referidas al Plan General de Madrid de 1997 que, ante las graves consecuencias prácticas de su puesta en marcha, intentó la búsqueda de fórmulas alternativas pero, en todo caso, al fin, también ilegales, como lo fueron las ideadas en el anterior Plan General de 1985 sin el suficiente respaldo legal, no impidió sin embargo que desde la perspectiva registral y por expreso mandato de la Ley 8/1990, se procediera a su desarrollo reglamentario mediante el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y que, ya en el orden estrictamente urbanístico, si bien pasado el impacto de la STC 61/1997, de 20 de marzo, no fuera ya así, en el momento inmediato de su publicación los textos legales autonómicos que aparecieron para cubrir el vacío dejado reprodujeran incluso literalmente el texto declarado inconstitucional.

La realidad normativa actual es, por lo tanto, la que se corresponde con un desarrollo reglamentario pleno de las actuaciones asistemáticas en el orden registral, así contenido en los artículos 33 a 43 del Real Decreto 1093/1997, una previsión urbanística de origen autonómico prácticamente nula en esa misma materia aunque no, sin embargo, en situaciones diversas también previstas en dichos artículos de apertura de folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico, y, por fin, una posible regulación desde el planeamiento urbanístico, como así ocurre en ocasiones, de situaciones en las que las transferencias quedan expresamente contempladas.

Pues bien, de estas situaciones y de sus requisitos registrales es de lo que da cuenta una prolija Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 14 de junio de 2011 (BOE núm. 175, de 22 de julio de 2011), Resolución que da pie a esta colaboración precisamente por cuanto, además de hacer un breve recorrido sobre los perfiles administrativos, civiles y registrales del aprovechamiento, identifica con precisión la técnica en cuestión a la vez que admite alguna complementación en las situaciones singulares de apertura de folio al aprovechamiento ante las cuales no resultan trasladables en su integridad los requisitos exigidos en el caso de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

II. LOS ANTECEDENTES Y MOTIVOS DETERMINANTES DE LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN QUE DIO LUGAR A LA RESOLUCIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2011

Los antecedentes de la Resolución comentada se sitúan en una escritura de compraventa por la que se transmitía *«el pleno dominio de los derechos edificatorios de 693,80 metros cuadrados que ha de ser objeto de transferencia a otro emplazamiento, según resulta del Plan de Mejora Urbana»*, haciéndose constar mediante nota marginal en la inscripción 1.^a de la finca que con arreglo al planeamiento, *«los derechos edificatorios de la propiedad de la finca se concretan 'en la cifra de 2.337,70 metros cuadrados de techo máximo sobre rasante y 693,80 metros cuadrados de techo residencial no agotado que será objeto de transferencia a otro emplazamiento mediante el instrumento y procedimiento que corresponda y que fijará el Ayuntamiento'»*.

La compraventa quedaba sujeta a las siguientes condiciones suspensivas que habían de cumplirse conjuntamente: que en un determinado plazo se inscribiera a favor de la compradora *«como finca propia o folio independiente, con total independencia de la finca de procedencia, el aprovechamiento de 693,80 metros cuadrados de techo»* y que por el Ayuntamiento se autorizara en el citado plazo que dichos metros cuadrados se transfirieran a determinada finca propiedad de la compradora.

Presentada la escritura para su inscripción, fue objeto de calificación denegatoria por considerarse necesario que previamente tuviera lugar *«la transferencia de los metros en otra finca registral»*, por ser precisa la apertura de *«folio registral específico»*, lo que se justifica, al tratarse de una venta y no de una opción de compra o un embargo, por ser *«necesaria la individualización registral del objeto por cualquiera de los medios expresados, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento»*. Igualmente se expresó que no procedía la apertura de folio registral independiente de los citados 693,80 metros cuadrados *«por no constar incluido en ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 39 del citado Real Decreto 1093/1997, que permite la inscripción del aprovechamiento urbanístico como finca especial disgregada del suelo y mediante apertura de hoja independiente»*.

A su vez, la Resolución realiza en su Fundamento de Derecho 3 una síntesis de las cuestiones que sucesivamente pasa a abordar, determinantes, al estar íntimamente interrelacionadas y ser interdependientes entre sí, según afirma, de la calificación denegatoria, destacando a tal efecto las siguientes cuestiones:

- a) *«a) si bien el artículo 33 del Real Decreto 1093/1997 permite las transferencias de aprovechamiento urbanístico, lo condiciona a que dicha transferencia sea admitida por la legislación urbanística aplicable, lo que suscita la cuestión de si la transferencia solo será posible cuando el Ayuntamiento de Barcelona lo autorice mediante el procedimiento que corresponda, pero no antes por imperativo del principio hipotecario de especialidad (al ser dicha autorización la que debe confirmar cuál es la finca de destino);*
- b) *si el hecho de que haga falta la previa aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente instrumento y procedimiento urbanístico para hacer la transferencia, admite o no que el negocio contenido en la escritura quede sometido a la condición suspensiva de obtener este instrumento a los efectos de su inscripción registral o de la apertura de folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico;*
- c) *si bien la doctrina de la Dirección General del Registro y del Notariado ha seguido un criterio amplio en materia de aprovechamiento urbanístico, admitiendo los derechos de opción de compra y embargo y otros negocios de transferencia sobre dicho aprovechamiento, sin embargo se plantea la cuestión de si cabe reflejar solo en el folio de la finca en el cual consta inscrito el dominio, la venta de los derechos de edificación sin que tenga lugar la transferencia a otras fincas (cfr. Resoluciones de 23 de octubre de 2001, 26 de junio de 2006 y 30 de mayo de 2009), o si hasta que no tenga lugar la transferencia o se individualice el aprovechamiento, este solo pueda constar en el folio de la finca de origen como una cualidad y completando el contenido del dominio del cual es una parte integrante (aun en transformación)».*

III. LAS CONSIDERACIONES MÁS RELEVANTES CONTENIDAS EN LA RESOLUCIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2011 Y LAS POSIBILIDADES DE RECONOCIMIENTO REGISTRAL AUTÓNOMO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. LOS CONTORNOS ADMINISTRATIVOS DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

La Resolución comentada comienza la fundamentación de su pronunciamiento desestimatorio con una referencia a la regulación que contenía la Ley del Suelo de 1992, en relación con los conceptos de aprovechamiento urbanístico y facultad de edificar; situados, según afirma, *«en el contexto de una legislación urbanística que partía de una concepción de adquisición gradual de facultades urbanísticas en que el denominado ius aedificandi se adquiría a través de la licencia ajustada al planeamiento como título constitutivo del mismo»*.

Sucesivamente, señala la Resolución la presencia de una proximidad conceptual de los dos conceptos citados acentuada *«una vez superado el citado sistema de adquisición gradual de facultades urbanísticas»*, a partir de lo cual, reconduciendo los términos invocados, deja ya de referirse a la facultad de edificar y pasa a hacerlo a los derechos de edificabilidad sujetos a la normativa sobre transferencia de aprovechamientos urbanísticos en cuanto *«resultado final o trasunto del aprovechamiento urbanístico materializable en una finca concreta»*, concluyendo finalmente con la definición del derecho al aprovechamiento como *«modalidad de la correlativa facultad de poder edificarla (la parcela)»* y su relación con el concepto de edificabilidad.

Pues bien, de estas primeras consideraciones de la Resolución quizá se deba comenzar por poner en cuestión los términos tajantes según los cuales la nueva legislación habría dado lugar a una suerte de superación del sistema de adquisición gradual de facultades urbanísticas, posición difícilmente conciliable con la regulación al efecto dispuesta en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el que, después de resaltar el *carácter estatutario* del régimen urbanístico de la propiedad del suelo, se señala, al modo en que tradicionalmente se ha realizado por la legislación urbanística, que *«la previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo»* y, en términos sorprendentemente idénticos a los que tan criticados fueran de la Ley 8/1990, de 25 de julio, que *«la patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda...»*.

A su vez, junto a ello, cabe igualmente puntualizar que la proximidad conceptual de la que trata la Resolución no se sitúa tanto entre los conceptos de aprovechamiento y facultad de edificar como entre los de aprovechamiento y edificabilidad, conceptos, estos últimos, no siempre convenientemente diferenciados y en cualquier caso, respecto del primero, no unívoco sino diverso y por ello mismo necesitado de cierta precisión terminológica.

En este sentido parece oportuna la reiteración de unos significados del concepto aprovechamiento que en la Resolución se dan por conocidos y que, no obstante, facilitan la comprensión de las llamadas transferencias de aprovechamiento mediante las actuaciones asistemáticas en suelo urbano.

Así, como punto de partida, el concepto de aprovechamiento expresado en términos genéricos y de modo aislado no puede nunca ser identificado con la

edificabilidad de una parcela, toda vez que lo que representa no es otra cosa que un valor de síntesis aplicado a cada metro cuadrado del suelo sobre el que se proyecta y cuyo sentido solo cabe descifrarlo por su puesta en relación con el conjunto de factores que desembocan en él, en particular los usos susceptibles de ser implantados, su intensidad, el valor relativo entre ellos y, por fin, la superficie total sobre la que se prevén, a lo cual, en términos de principios aunque no generalmente en la práctica, cabría añadir factores esenciales tales como las dificultades de gestión, los costes de urbanización, la renta de situación, etc.

De ahí que solo de modo muy remoto, salvo que en realidad se estuviera pensando en la técnica de la transferencia, sea válida la expresión contenida en la Resolución, según la cual, *«el aprovechamiento urbanístico, determinado conforme a las especificaciones de los instrumentos de planeamiento, comporta pues, la reorganización de la edificabilidad de un sector concreto y de las fincas que lo integran»*. La determinación del aprovechamiento, contenida en el planeamiento, por sí sola no reorganiza nada y nada hace distinto de asignar un coeficiente a partir del cual, por comparación con los otros significados que admite, se puede llegar a determinar el contenido exacto del derecho de propiedad.

Por ello, el aprovechamiento, cuando del suelo urbano finalista se trata, propio de las actuaciones asistemáticas, deber ser contemplado como el real u objetivo susceptible de edificación, entonces sí identificable con la edificabilidad, y como el patrimonializable o subjetivo equivalente a aquel al que tiene derecho el propietario respectivo bajo la técnica de la transferencia de aprovechamiento, bien sobre su parcela cuando es inferior al real, bien sobre parcela ajena en situación inversa por ser superior al real. En esta línea debe entenderse el segundo párrafo del Fundamento de Derecho 7 de la Resolución, significando no obstante que cuando se habla de transferencia de aprovechamiento siempre se está hablando del subjetivo o patrimonializable, nunca del objetivo o real por constituir este una cualidad urbanística atribuida por el planeamiento a la parcela con independencia de cómo haya de tener lugar el proceso de gestión sucesivo hasta permitir la edificación de las parcelas afectadas.

2. LA CONFIGURACIÓN CIVIL DEL APROVECHAMIENTO COMO OBJETO DE DERECHO Y LAS POSIBILIDADES DE SU RECONOCIMIENTO Y SUCESIVO REFLEJO REGISTRAL

En este punto, sobradamente tratado por la doctrina con el apoyo obtenido a partir de la conocida sentencia del Tribunal Supremo, de 18 de mayo de 1987 (Ar. 5532), que resaltó el impacto ocasionado por la técnica urbanística por razón de la denominada *«espiritualización, por decir mejor, la desmaterialización del derecho de propiedad, pues el suelo que pertenece a una persona es solo un dato para determinar el contenido del derecho»*, nos limitamos a poner de relieve que la Resolución da un paso más y, antes de adentrarse en las exigencias registrales de aplicación, pasa a pronunciarse sobre la configuración civil del aprovechamiento, admitiendo su condición de objeto de derecho, lo que le permite *«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»*.

Por lo tanto, la Resolución permite distinguir, primero, los negocios que en rigor consisten en una transferencia de aprovechamiento entre fincas del mismo o de distinto propietario por concurrencia de desequilibrios entre los patrimo-

nializables respectivos de las fincas involucradas; en segundo lugar, aquellos otros identificados con los que se relacionan en el artículo 39 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que recayendo sobre aprovechamiento urbanístico no llevan consigo, de modo simultáneo ha de entenderse, su desplazamiento a otra finca distinta, y, finalmente, y con base en la Resolución de 30 de mayo de 2009, los que recaigan sobre aprovechamientos que no llegan a estar «*emancipados de la finca de origen*» por «*forma(r) parte del contenido del dominio y por tanto esta(r) implícito en la descripción meramente perimetral de la finca registral*», situación reconocida en el caso de la opción de compra en la Resolución de 23 de octubre de 2001 y en el del embargo en la citada de 30 de mayo de 2009.

En consecuencia, la Resolución limita los posibles negocios jurídicos cuyo objeto se corresponda con el aprovechamiento urbanístico a los dos primeros que acaban de ser señalados, destacando en el caso del primero, el de las transferencias de aprovechamiento *strictu sensu*, la exigencia ineludible de la «*identificación inequívoca y firme de la finca de destino a cuyo aprovechamiento materializable ha de acrecer el sobrante transferido*», omisión que fue finalmente la causante de la confirmación de la calificación recurrida. En este caso la transferencia, que no da lugar a la apertura de folio, se sostiene únicamente respecto del patrimonializable, no por lo tanto del real que se mantiene intacto en cada una de las dos fincas afectadas.

La cuestión que entonces se plantea, más allá del acierto de la Resolución en relación con un acto de transferencia de aprovechamiento que no cumplía las exigencias legales en los términos señalados, es la lectura que cabe dar al artículo 39 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de tal modo que se pudiera ensanchar el ámbito de supuestos de apertura de folio al aprovechamiento en verdad ya aceptado por el legislador en algún supuesto particular y no poco significativo al que seguidamente nos referimos.

La cuestión no es irrelevante y, además, tiene en alguna medida relación directa con la Resolución comentada ya que, si bien es cierto que el acto de transferencia parece que ha de ser un acto de tracto único e irreversible en el que la identificación de la finca de destino sea un presupuesto necesario mediando también como condición de validez la autorización o constatación administrativa fehaciente de la existencia de un aprovechamiento patrimonializable en exceso en una parcela y la situación inversa de la parcela de destino, no parece sin embargo que debiera existir impedimento para que, en las situaciones efectivas de fincas con aprovechamientos no consumidos pero llamados a materializarse sobre la misma parcela, fuera posible la admisión de negocios jurídicos a partir de los que se pudiera dar lugar a la apertura de folio registral independiente.

Así parece que cabría sobre la base de que, sin perjuicio de los actos civiles de posible división horizontal que pudieran realizarse una vez se accediera a la edificación o sin ella por conversión según la técnica de la subrogación real del derecho al aprovechamiento en cuota en el dominio, en realidad, cumpliendo la exigencia contenida en la Resolución comentada aun referida a la modalidad de las transferencias, la finca de origen cumpliría la condición propia de la finca de destino.

En este sentido, es cierto que el artículo 39 del Real Decreto 1093/1997 contempla una relación aparentemente cerrada de supuestos en los que se prevé la apertura de folio independiente al aprovechamiento refiriéndolo ya al propio de la Administración cuando lo solicite, ya cuando tenga lugar la ocupación directa, ya en los casos de expropiación con pago en fincas futuras pendientes de formación, o, en fin, en los casos de actuaciones sistemáticas cuando se le reconoz-

ca a empresa urbanizadora en pago de la obra de urbanización o por transmisión a tercero, siempre, en estos dos últimos casos, que se produzca con anterioridad a la aprobación del proyecto de equidistribución correspondiente.

Sin embargo, del mismo modo que el Real Decreto admite en su artículo 39.1 la apertura de folio registral independiente al aprovechamiento que por ministerio de la Ley le corresponde a la Administración, de tal modo que, por ejemplo, en el caso admitido por la legislación estatal de su participación en el aprovechamiento también en el suelo urbano consolidado o urbanizado, quedaría la conexión con la finca de que procede a que se refiere el artículo 40 siguiente sin ligarlo aun a finca alguna de destino, no parece que debiera haber obstáculo alguno para que idéntica operación se pudiera realizar desde la consideración de una finca de titularidad privada con un aprovechamiento llamado a consolidarse en ella aunque no todavía materializado.

Es decir, qué razón hay para que la Administración sí pueda ver reconocido el aprovechamiento que le corresponda como entidad hipotecaria autónoma y sin embargo no pueda hacerlo un particular con el propósito de realizar actos de disposición. Piénsese, por ejemplo, en el supuesto de alteraciones de planeamiento que incrementaran el aprovechamiento de parcelas ya edificadas o, en otro sentido, el ya aludido de parcelas igualmente edificadas pero sin haber agotado en toda su extensión el atribuido por el planeamiento. En estas situaciones cabría apuntar un cierto paralelismo entre el reconocimiento registral del derecho de vuelo al amparo del artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario, aun sin llegar en todo caso a constituir entidad independiente y el aprovechamiento como objeto de derecho en este caso sí dando lugar a la apertura de folio registral, lo que tendría lugar, siguiendo a la resolución comentada, a la vista de que *«nada impide, en vía de principios, que sea el aprovechamiento, y no la finca, el objeto del negocio jurídico 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»*.

Otra cosa, salvo el caso de la preexistencia de un régimen de cargas que fuera independizable de nuevos aprovechamientos que acrecieran a la finca justificando su reflejo registral autónomo, sería el supuesto de suelos susceptibles de edificación aunque no edificados, en los que lo correcto, cuando no hay posibilidad de división por cumplimiento de las dimensiones de parcela mínima, es que la entrada en el dominio, reservándose el transmitente parte de lo enajenado, se efectúe mediante la asignación de cuotas, en todo caso convertibles en aprovechamiento igualmente si levantada la edificación no resultara agotado el aprovechamiento reconocido por el planeamiento.

Por fin, resulta de interés la cita de la regulación contenida en el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en cuyo artículo 119.2 se contempla, para el caso de bienes o derechos incluidos en actuaciones de transformación urbanística que mantuvieran su destino a un fin o servicio público, la necesidad de proceder a la desafectación o desadscripción de los aprovechamientos urbanísticos que de ellos procedieran.

Más allá de lo discutible de la exigencia de desafectación o desadscripción de unos aprovechamientos que en cuanto producto de la ordenación urbanística no admiten salvo en un sentido meramente analógico la expresión legal de que *se deriven* de los correspondientes bienes o servicios, de tal modo que por definición, al ser expresión de los usos lucrativos y homogeneizados del ámbito, su naturaleza jurídica de origen es la propia de un bien patrimonial, la previsión

legal citada revela en todo caso el carácter necesariamente abierto que ha de darse a una regulación reglamentaria, la contenida en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que al tiempo que no puede ser restrictivamente interpretada en el sentido de rechazar a su amparo el respaldo registral de supuestos de configuración jurídica autónoma del aprovechamiento susceptibles de ser identificados, ofrece sin embargo una técnica registral que, con el cumplimiento de las exigencias administrativas fundamentalmente situadas en la necesaria acreditación o constatación fehaciente previa de la cuantía de los aprovechamientos cuya inscripción se pretendiera, garantiza también respecto de ellos la seguridad jurídica inherente al acceso a los libros del Registro.

RESUMEN

INSCRIPCIÓN INDEPENDIENTE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TRANSFERENCIA

La identificación del aprovechamiento urbanístico como objeto de derecho expresada en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio de 2011, que se remonta fundamentalmente a partir de la Ley del Suelo de 1975 y sus previsiones en relación con el suelo urbanizable, recibió carta de naturaleza con la Ley 8/1990, de 25 de julio y su posterior desarrollo en el orden registral mediante el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, norma, esta última, que entre otra diversidad de cuestiones dio respuesta a la técnica de las llamadas actuaciones asistemáticas en suelo urbano y a los casos de su configuración autónoma pendiente de consolidación en suelo de destino a determinar, supuestos que tanto el legislador como la realidad práctica permiten ampliar bajo la premisa, en todo caso, de la fiscalización por la Administración urbanística de su correcta determinación y cuantificación.

ABSTRACT

SEPARATE REGISTRATION PLANNING USE TRANSFER

The Decision of 14 June 2011 of the Directorate General of Registries and Notarial Affairs identifies planning use as an object of law. This view dates back fundamentally to the 1975 Land Act and its terms concerning developable land, but the first real endorsement of planning use as an object of law came in Act 8/1990 of 25 July, implemented in registration much later in Royal Decree 1093/1997 of 4 July. Royal Decree 1093/1997 dealt with a wide variety of issues; one thing it did was to respond to the technique for what was termed "asystematic actions on urban land" and cases of autonomous configuration pending consolidation on land whose purpose is not yet established. Both legislation and practical reality allow these cases to be expanded, but always under the premise of oversight by the land planning administration.