

3. URBANISMO

SUPERFICIES REGISTRALES DE TITULARIDAD INDETERMINADA

por

JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ

Despacho Jurídico y Urbanístico Laso & Asociados

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. LA EXTENSIÓN OBJETIVA QUE SE PROPONE.—III. LAS SITUACIONES DE HECHO RESULTANTES DE LOS ASIEN-
TOS PRACTICADOS.—IV. SU TRATAMIENTO REGISTRAL.—V. ¿A QUIÉN
CORRESPONDE LA LEGITIMACIÓN PARA LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN
SOBRE LA SUPERFICIE INDETERMINADA?—VI. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN

A diferencia de lo que constituye la tarea habitual de esta Sección, dedicada a los comentarios de resoluciones o sentencias, en esta oportunidad de modo excepcional, vamos a referirnos a comentarios surgidos a la luz de elaboraciones determinantes de decisiones nacidas de la admisión de propuestas concretas contenidas en documentos inscritos, cuando estos inciden en una determinada problemática.

Consideramos que resulta de interés esta innovación por cuanto, por una parte son manifestación de una de las funciones más genuinas prestadas por la praxis registral, que ha tenido la elasticidad y sentido suficiente para dar acogida a las nuevas realidades sociales dentro de los principios tradicionales, creando así la savia de una permanente actualización y, de otra, porque así como las resoluciones ponen fin a una controversia aislada, aunque previsiblemente susceptible de reiteración en el tiempo, los actos registrales provocan también decisiones definitivas, de mucha mayor extensión en su aplicación, en las que se articulan formas nuevas de incorporación de la realidad.

II. LA EXTENSIÓN OBJETIVA QUE SE PROPONE

El abanico que aquí se proyecta entendemos que tiene un punto de partida común aunque, desde su formulación, pueden producirse diversas hipótesis o desarrollos distintos.

Como punto de partida nos referimos a aquellos supuestos en los que frente a las exigencias propias de los principios de especialidad y legitimación del Registro surgen situaciones en las que, en base a la voluntariedad de la inscripción, quedan en entredicho o están indeterminadas la extensión del objeto o, en este caso, de la superficie de la finca, e incluso de su titular definitivo.

Con ello se produce el fenómeno de que estando preocupado el sistema registral en conseguir un régimen unitario cierto para cada finca inscrita bajo un solo número, se confiesa desde el propio Registro que una parte indeterminada de la finca queda en una situación difusa no ya solo en su extensión sino en cuanto a su titularidad también.

El caso se da frecuentemente en la práctica cuando al extenderse un asiento las partes declaran que de la superficie resultante del Registro una parte de ella, con o sin determinación de su cuantía, ha quedado comprometida en otro acto de disposición anterior, esté o no formalizado en título inscribible y se especifique también o se omita el titular llamado a ser reconocido como tal.

Esta es la formulación más característica y a ella responde la regulación contenida en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario en sus párrafos segundo y tercero, según resulta de la reforma procedente del Real Decreto de 12 de noviembre de 1982.

Así las cosas, antes y después de la reforma, debe señalarse que era frecuente la existencia de inscripciones en las que se relataba esta circunstancia cuando, con ocasión especialmente de un acto de enajenación, se aludía a la previa existencia de otros actos de disposición cuya segregación no estaba inscrita. Es decir, se introducía la mención en un momento histórico de la vida registral y se arrasaba en el futuro, a veces sin que llegara a clarificarse la situación definitiva.

Pero incluso podría extenderse su aplicación a otros supuestos menos identificables con los anteriores, como son los casos modernos contenidos, por ejemplo, en los actos reparcelatorios, especialmente con participación de las Juntas de Compensación, con respecto a titularidades indeterminadas dejadas también en su extensión superficial a la decisión de ellas, como suele ocurrir frecuentemente en las reservas globales de superficie para entregar a las Compañías eléctricas para el emplazamiento de los centros de transformación, en determinadas reservas de derechos de reversión o retrocesiones de cesiones gratuitas, contempladas incluso con carácter general en el primer Reglamento de Reparcelaciones, a las que simplemente nos referiremos aquí sin mayor detalle.

En todo caso el que ha sido un supuesto paradigmático es el de la mención a expropiaciones realizadas pendientes de inscripción, fruto además de la ya secular doctrina germánica de los administrativistas, según la cual si el dominio público no está afectado por el registro tampoco le necesita, convirtiendo en una práctica habitual, especialmente en épocas anteriores, la no inscripción de las expropiaciones y el desinterés en regularizar las situaciones, lo que ha dado lugar a múltiples conflictos surgidos ante la nueva y frecuente readaptación de las estructuras ferroviarias o de carreteras, fruto de las alteraciones en la ordenación del territorio, cuando ya la mera posesión era insuficiente y resultaba necesario volver al Registro, lo que se ha hecho en ocasiones diríamos por la puerta de atrás, acudiendo al cómodo expediente de la certificación de dominio, profusamente utilizada por entes híbridos, mitad públicos, mitad privados que, como el dios Jano unas veces huyen al derecho privado y otras emplean las prerrogativas públicas en un trato privilegiado que ha perdido para ellos toda legitimidad.

III. LAS SITUACIONES DE HECHO RESULTANTES DE LOS ASIENTOS PRACTICADOS

Situándonos ya en las alternativas más frecuentes podemos referirnos a los asientos practicados antes de la regulación del Reglamento, e incluso las posteriores cuando en la realidad no se ha procedido siguiendo sus previsiones y las que resultan de su aplicación.

La forma habitual que se consignaba tradicionalmente en la práctica de los asientos era simplemente la que se limitaba a mencionar actos de disposición comprendidos en segregaciones no inscritas, unas veces con identificación de ellas y sus

destinatarios y otras de modo genérico sin cuantificar su alcance o bien, tratándose de expropiaciones, la mera expresión de su concurrencia. En base a ello, los asientos sucesivos se limitan a arrastrar la mención a la espera de que llegue algún día el título anunciado, aunque en la práctica resulta también que esos títulos nunca llegan o incluso puede ocurrir que se haya desistido *de facto* a la expropiación.

La publicidad registral ha servido de buena fe para dejar constancia que no toda la superficie inscrita pertenece materialmente al titular y así advertir a las partes interesadas de la indeterminación dominante, pero también existe el riesgo de patrimonializar indebidamente superficies ajenas no regularizadas.

La reforma del Reglamento ha pretendido aportar un dato más de clarificación al llevar a la nota marginal la superficie pendiente de concretar y así dejar más definida la titularidad real de quien ostenta el dominio, añadiéndose la referencia a la innecesariedad de su regularización para practicar cualquier segregación, aunque del precepto no se deduce que preceptivamente sea obligada esta.

Pero incluso ha ocurrido que, antes del Reglamento e incluso también después, omitiendo sus previsiones, se ha dejado reducida la superficie inscrita a la neta sin dejar constancia de la que se halla pendiente con lo cual si se producen asientos sucesivos se pierde el rastro de las vicisitudes de origen.

Ante esta variedad de situaciones de origen es cuando surge la necesidad de conseguir la aplicación de un régimen jurídico coherente.

IV. SU TRATAMIENTO REGISTRAL

Para ceñirnos según un esquema general a estas hipótesis, entendemos:

1.º La primera referencia es la de que la existencia de superficies indeterminadas en ningún caso autoriza a considerar que se ha producido su expulsión del Registro. Desde el punto en que la finca se hallaba íntegramente inscrita nada autoriza a suponer que quepa una especie de desinmatriculación de la superficie indeterminada.

Frente a lo que en ocasiones se ha podido creer ni sería posible inmatricular una superficie que coincidiera con la indeterminada ni el titular de ella está necesitado de acudir para rehabilitarla a los medios inmatriculadores, que además serían imposibles de utilizar porque de ser identificada la finca es evidente que su prueba vendría dada por el asiento mismo.

Quiere decirse por tanto que si se hubiera llegado a omitir se trataría realmente de un supuesto de superficie latente que quedaría rehabilitada con solo reproducir el tracto suspendido.

2.º La innovación de la reforma de 1982 no ha supuesto realmente una alteración del régimen registral aplicable sino meramente hacer más plástico, diríamos, el contenido del asiento, diferenciando lo acaecido entre la nota y el asiento principal.

Sin embargo no adelanta lo que debió haber sido un criterio de clarificación ya que el problema central de no haberse reservado el transmitente la segregación global de la superficie pendiente, la concreción en el resto o la división, supone que se mantenga la incertidumbre de qué realidad era la que contemplaba aquel cuando por primera vez hizo la mención, respecto de la cual el transcurso del tiempo incrementará su incertidumbre.

Entendemos por eso que el Reglamento, en cuanto permite que se practiquen segregaciones a pesar de que falten otras por inscribir, siendo la norma

usual reguladora de las segregaciones la alternativa de la descripción del resto o la identificación del lindero por el que se efectúa la segregación, pudo haber eliminado esta posibilidad y exigir en todo caso la descripción del resto y no la mera referencia a la superficie resto en la nota al margen que englobara toda la superficie presentada ya que él es el que conocía de qué superficie se trataba.

Es cierto que la previsión reglamentaria es tan solo que en la nota figure el resto y que parece llevar necesariamente a que se segregue la superficie neta, sin dejarla englobada en la finca de origen, lo que en la práctica no ocurriría antes de la reforma del Reglamento e incluso a partir de entonces tampoco se da siempre, pero ya hemos indicado que a nuestro juicio no lo hace preceptivo.

No obstante el hecho de que el Reglamento no lo haya hecho no parece impedir la posibilidad de que el Registrador pida que se describa el resto y que se segregue necesariamente la superficie neta para dar claridad a las situaciones resultantes del Registro al ser un principio de orden público el de facilitar este objetivo. En este sentido existe algún testimonio en la doctrina de la Dirección General que admite la exigencia por el Registrador de la inscripción separada de un elemento privativo en la división horizontal y una superficie independiente que carece de la condición de anejo, como se desprende de la Resolución de la Dirección General de 8 de enero de 1998.

Pero, aun así, cuando no se ha hecho la segregación previa la superficie indeterminada, ¿a favor de quien está inscrita aunque conste en la nota de la superficie resto? Mientras no se segregue la superficie neta no puede decirse que el titular sea el disponente porque solo puede haber un único titular y este será el nuevo no el anterior.

3.º La rehabilitación de la titularidad durmiente, prescindiendo ahora del que es el punto central de la cuestión referido a la intervención de quien sea el titular registral, puede conseguirse en función de las vicisitudes que se produzcan, resultando especialmente significativo cuando existen procesos coincidentes o posteriores derivados de transferencias coactivas del dominio como es el caso de las expropiaciones o reparcelaciones. Así:

- En los casos de expropiaciones pendientes que no hayan tenido acceso al Registro, debe permitirse que el titular de la superficie reconocida rehabilite también la suspendida en los casos en los que no se haya realizado realmente la expropiación. Como este es un hecho negativo en principio parece que podría servir la manifestación unilateral del titular pero como realmente se está aludiendo a una transferencia pública lo adecuado debe ser la acreditación formal de la inexistencia por la Administración que hubiera debido ser la expropiante.
- En los casos similares seguidos de efectivas expropiaciones fácilmente ocurre en actuaciones urbanísticas que el titular de los bienes reconoce la existencia de una superficie inscrita a su favor pero que se ha expropiado. En tales casos parece aconsejable que se siga lo practicado en situaciones de este orden que se forme una finca independiente al aportarse la finca original que independice la superficie expropiada con inscripción a favor de la Administración Urbanística para su entrega a la Administración titular.
- Pero también el titular de la expropiación no inscrita o la Administración cesionaria de una superficie que conforme al planeamiento debió ser obligatoria están interesados en ocasiones en rehabilitar su título, cuando lo conoce, porque en otro caso el intento es acudir a la certificación de

dominio. Resulta en estos casos con el transcurso del tiempo difícil descubrir las vicisitudes sufridas y es por ello frecuente que cuando el titular del bien ni siquiera insinúa la existencia de una expropiación pendiente termine reconociéndosele al menos como titularidad dudosa en los procesos reparcelatorios. En definitiva en situaciones como estas si no existen rastros en el Registro la situación se hace contenciosa.

- De forma análoga en los casos de reparcelación no ligada con expropiaciones pendientes, cuando la finca aportada no absorbe toda la superficie íntegra y tiene que cancelarse la finca de origen debería segregarse el resto y, si no se hiciera así, aún cuando hubiera cancelación formal del asiento de la finca de origen no por ello debe entenderse que ha desaparecido de la vida registral la superficie pendiente de segregación ya que la cancelación debe ser de la aportada a la reparcelación no de la exterior a la unidad de actuación.

V. ¿A QUIÉN CORRESPONDE LA LEGITIMACIÓN PARA LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN SOBRE LA SUPERFICIE INDETERMINADA?

Es esta, probablemente, la cuestión más relevante que se presenta y donde legítimamente mayores dudas pueden suscitarse ante el hecho consumado de que no se hubiera segregado previamente a favor del titular que hizo la manifestación la superficie mencionada, cuando, además, siempre se parte también de la hipótesis de que el titular que soporta por primera vez la mención y sucesivamente sus subadquirentes respecto de una superficies de destino incierto, no adquirieron más que la superficie reconocida a su favor y, por fin del hecho que el Reglamento permite que las sucesivas segregaciones se hagan en el folio de la finca matriz.

Con ello se da la situación singular de que el folio de la finca identifica a un solo titular y nada más que a él, a pesar de que se reconoce al mismo tiempo que ese titular formal no es materialmente dueño de la superficie restante mencionada. Si esto es así, ¿se da un supuesto de excepción al tracto, reservando el deber de disposición a favor de quien habiendo sido titular en el Registro ya no lo es? Pero, ¿puede accederse a la inscripción de un título respecto del que el titular formal no es parte?

Según la experiencia conocida y el juego dialéctico de los principios hipotecarios, podrían identificarse tres situaciones:

- a) La parte más simple e inequívoca se da en los casos en los que el acto de disposición posterior recae sobre todo o parte de la superficie neta adquirida respecto de la cual no puede objetarse en sede registral que el titular pueda disponer sin ninguna restricción. Es cierto que a pesar de partirse de una situación cuantitativamente inequívoca, cualitativamente podría decirse que existe el riesgo de entregar además la superficie reservada, pero tal temor no puede ser causa impeditiva de la facultad de hacerlo y, en todo caso, si se produjera una extralimitación, precisamente causada por la indefinición del primer disponente, ello no impide que de buena fe y bajo los parámetros de una posesión no cuestionable pueda hacerse, de tal manera que si a pesar de ello ocurriera alguna extralimitación serán los jueces y Tribunales los encargados de corregirla.
- b) Supuesto de superficie reservada con identificación formal de los títulos públicos de segregación no inscritos. La situación podría estimarse que

es aquí la inversa: el favorecido por el título público anterior no inscrito, aunque no esté identificado nominalmente, podría acceder al Registro al objeto de inscribir la segregación pendiente y el acto posterior de disposición sin necesidad del concurso del titular registral actual, como una modalidad de excepción al tracto, considerando que sigue siendo titular de ella el antiguo titular. No obstante, si no se practicó la segregación, ¿puede ser tal acto indiferente al titular vigente de tal modo que no tenga para nada que intervenir cuando podría afectarse a su propia superficie y el es el único titular vigente?

- c) La última hipótesis viene dada en los casos en los que se aluda a supuestas segregaciones sin indicación de si proceden de títulos públicos o privados de tal modo que ni se conoce la cuantía total ni se identifican los títulos de los que proceden. En tales casos bajo la hipótesis de la falta de segregación debe reputarse al titular registral como un supuesto de titular fiduciario de la superficie íntegra y, por ello, que pueda realizar todos los actos de disposición precisos, incluso si exceden de los que se correspondan con la superficie comprada de acuerdo con los criterios de buena fe y posesión acreditada, sin perjuicio de su revisión judicial, pero sin que tenga que ser llamado el anterior titular.

La negativa a permitirle que lo haga supondría una intromisión en la valoración de las circunstancias concurrentes hecha por el Registrador que no tiene a su disposición un procedimiento contradictorio respecto del cual ni siquiera se podría saber quién sería su contradictor.

VI. CONCLUSIONES

Hemos tratado de traer aquí cuestiones suscitadas en la práctica resueltas objetivamente de acuerdo con las circunstancias concurrentes en cada caso y de las que se existen testimonios en los libros de los registros gracias a la tarea creadora de sus titulares que se han hechos eco de la obligada actualización de los principios por los que se rige a una realidad cambiante en una sociedad predominantemente urbana.

No existe por ellos recetas concretas sino formas de aproximación a los problemas reales bajo las ideas expuestas.

RESUMEN

SUPERFICIE REGISTRAL TITULARIDAD INDETERMINADA

A lo largo de este trabajo se han tratado de descubrir las situaciones reales surgidas en la práctica registral ante el problema de superficies indeterminadas pendientes de inscripción con ocasión mencionadas en actos de disposición realizados sobre otra parte de ellas cuan-

ABSTRACT

REGISTERED AREA INDETERMINATE OWNERSHIP

This paper attempts to describe the real situations that arise in registration practice when there is a problem of indeterminate areas pending registration. Such areas are sometimes mentioned in acts of disposal, when a person wishes to dispose of part of an as-yet-unregis-

do el disponente no la segrega previamente sino que quedan embebidas en el único folio abierto a la finca en su totalidad, resultando además que tan solo queda también un solo titular. Todo ello, además, con o sin identificación de los actos pendientes y especialmente del llamado a ser favorecido por ellos, lo que ocurre con frecuencia en los casos de expropiaciones que siguiendo el viejo esquema de no necesitar del Registro su protección sistemáticamente se alejaron de él y ante las nuevas realidades de la ordenación del territorio sin embargo le necesitan. A la vista de estas situaciones se contemplan en este caso algunas de las posiciones alcanzadas en la práctica registral y que han causado estado efectivo en la vida jurídica.

tered property without first having the property legally divided. In that case, both parts of the property are subsumed in the same folio at the property registry office, the folio that registers the entire property. In addition, there remains only a single owner. Furthermore, if there are any acts pending registration at the time, they may or may not be identified. This sort of situation often arises in expropriations; under the old scheme, in which registration protection was not needed for expropriations, expropriations were systematically left unregistered, yet now, under the new reality of land planning, expropriations need to be protected by registration. This paper takes a careful look at some of the positions arrived at in registration practice that have had a legal effect on the status of property.