

3. URBANISMO

LA INSCRIPCIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE FINCAS PENDIENTES DE REPARCELACIÓN.

por

GABRIEL SORIA MARTÍNEZ
Abogado

I. INTRODUCCIÓN

El dinamismo del tráfico jurídico presenta situaciones en las que los actos de transmisión o disposición quedan condicionados necesariamente a la confirmación de las circunstancias objetivas concretas sobre las que se asienta el acuerdo de voluntades, de manera que, sin ellas, el negocio jurídico carece de sentido o pierde su finalidad.

El tráfico inmobiliario, en especial el que se orienta a la promoción urbanística, es en ese aspecto especialmente dinámico y su dependencia de decisiones y autorizaciones administrativas incrementa el riesgo de las operaciones, por lo que es imprescindible la adopción de cautelas y prestación de garantías, teniendo en cuenta además la trascendencia económica de las transacciones.

El riesgo se acrecienta en aquellas situaciones en las que la transmisión se pretende sobre los derechos que determinadas fincas puedan tener en algún ámbito concreto, pero no sobre la totalidad de ellas, y muy especialmente sobre aquella parte que, por estar clasificada como rústica o por otras circunstancias, no permite la materialización de aprovechamiento urbanístico. En estos casos las alternativas son diversas, pudiendo el titular de la finca y el potencial comprador celebrar un precontrato, un contrato de promesa de venta, un contrato de compraventa sometida a condición suspensiva o cualquier otro de carácter similar, en los que las garantías de cumplimiento y la amenaza de la doble venta o la aparición de terceros potenciales, a través, por ejemplo, de embargos, no quedan suficientemente cubiertas. Cada vez con más frecuencia se viene recurriendo al contrato de opción de compra como medio más eficaz para garantizar el cumplimiento de lo pactado, y dentro de esta modalidad contractual, se extiende la opción de compra sobre el aprovechamiento urbanístico de las fincas, cuya inscripción es posible, a tenor de lo dispuesto en el artículo 307 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, así como los artículos 33 a 44 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

II. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO COMO OBJETO DE DERECHO Y SU MATERIALIZACIÓN EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La irrupción del urbanismo en la propiedad inmobiliaria ha provocado la aparición de nuevos objetos de derecho y, en particular, ha generado el aprovechamiento urbanístico como «cosa» patrimonializable. Esta evidencia, que

ya resaltó LASO MARTÍNEZ en su obra *Derecho Urbanístico*, Tomo III, editorial Montecorvo, páginas 259 y siguientes, ha cristalizado en el reconocimiento legal de su existencia y transmisibilidad en el artículo 307.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, que incluye, entre los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, «los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico».

En ese sentido, siguiendo a LASO MARTÍNEZ en la obra citada, podemos concluir que su carácter de objeto de derecho deriva de ser, al respecto, «indiferente que el objeto sea una cosa corporal o incorporeal, que se asimilen o distingan, según sean cosas o bienes, y que el objeto sea por fin un derecho subjetivo o una cosa futura», siempre que cumpla con las condiciones de formar parte de las cosas *extra commercium*, que no se contrarie la moral o el orden público y que no carezca de la individualidad precisa para crear sobre él alguna relación jurídica. Ahora bien, es también cierto que, como se indica en dicha obra, de alguna manera, el carácter inmaterial del aprovechamiento urbanístico lo asimila, a una columna de aire sobre la parte proporcional de la superficie de tierra perteneciente al propietario del suelo, por lo que, todas las cautelas y garantías en los actos de gravamen y disposición referentes a él quedan sobradamente justificadas.

Es decir, que si el tráfico jurídico inmobiliario requiere una serie de garantías que aseguren el cumplimiento del principio de Seguridad Jurídica, en el supuesto del negocio jurídico que recae sobre el aprovechamiento urbanístico, estas cautelas deben extremarse.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, vino a desarrollar la normativa complementaria al Reglamento Hipotecario para permitir la inscripción, entre otros, de actos de gravamen y disposición sobre el aprovechamiento urbanístico, exigiendo el otorgamiento de escritura pública, la apertura de un folio independiente y otras circunstancias que se contienen en los artículos 33 y siguientes.

Ya en otra ocasión tuve la oportunidad de comentar la fragilidad del derecho al aprovechamiento en esta misma *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (núm. 682, de marzo-abril, págs. 1082 y sigs.), dentro del Comentario relativo a la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 11 de noviembre de 2002). Esta debilidad resulta de su sometimiento a la eficacia y vigencia del planeamiento del que dimana, planeamiento urbanístico que, por su propia naturaleza, por el control jurisdiccional de los actos administrativos y por el *ius variandi* de la Administración, es extremadamente dinámico. No comarto, por lo tanto, la afirmación de Javier GARCÍA-BELLIDO en su artículo «Por una liberalización del paradigma urbanístico español (II): La Jurisprudencia de Obras Públicas en el límite del paroxismo», publicado en la Revista *Ciudad y Territorio* del Ministerio de la Vivienda, vol. XXXVII, tercera época, número 143, primavera de 2005, cuando afirma en la página 13 que el aprovechamiento «no desaparece nunca, es inextinguible, es un derecho real hipotecable desde antes de existir y, cuando el edificio que lo haya materializado en ladrillos se incendie, arruine o derrumbe, vuelve a renacer de sus cenizas, como un mítico Ave Fénix...». La realidad objetiva es muy distinta, como han comprobado, por ejemplo, quienes han sufrido la ocupación directa de sus fincas para la constitución de sistemas generales y, a pesar de tener reconocido el aprovechamiento urbanístico en una unidad de ejecución de destino muy concreta, se han visto defraudados en su derecho, por ejemplo, por un repentino cambio de sistema en esta última unidad, es decir, el

desarrollar por expropiación, aunque sin incluir en la relación de derechos a expropiar curiosamente el aprovechamiento urbanístico del ocupado, o como ha sucedido en los casos de declaración de nulidad del planeamiento que generaba el aprovechamiento mediante sentencia judicial o, por último, en los supuestos de modificación del plan con alteración de la calificación o la clasificación del suelo.

Por otro lado, como expuse en el artículo antes citado, «siendo la dependencia solidaria de la validez y eficacia del plan un elemento ontológico del propio objeto de derecho, los efectos sobre las inscripciones que se refieran a él no defraudan la confianza legítima del tercero hipotecario en los asientos del Registro, sino que se producen de modo natural por la propia esencia del aprovechamiento, según además consta inscrito en los propios Libros del Registro».

Esta debilidad intrínseca del aprovechamiento urbanístico justifica la celebración de contratos de opción de compra, cuya inscripción, por su oponibilidad a terceros, permitirá garantizar la efectividad de la transmisión para el momento en que ésta sea verdaderamente posible, una vez ejecutado el planeamiento y desplegados sus efectos.

III. LA OPCIÓN DE COMPRA COMO NEGOCIO JURÍDICO DE TRASCENDENCIA JURÍDICO-REAL

La ventaja de la opción de compra, frente a otras alternativas como, por ejemplo, el precontrato o la promesa de venta, resulta de su trascendencia jurídico-real, dado que ésta, debidamente publicada en el Registro, se podría incluir dentro de lo que se ha reconocido por la doctrina como *ius ad rem* o derechos hacia la cosa, aunque la jurisprudencia haya llegado a manifestar en alguna ocasión que supera incluso esa categoría (así la sentencia de 30 de noviembre de 1988 de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ya declaró que «el derecho de opción de compra, cualquiera que sea su naturaleza en el plano teórico y especulativo, sienta con claridad una estructura de carácter real muy superior a los *ius ad rem* que por vocación real del futuro o de garantías de su cumplimiento en el área obligacional puede trascender a la órbita de los derechos reales»).

En cualquier caso, su inscripción, aunque limitada en el tiempo por el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, protege al optante frente a terceros con toda la potencia del Registro de la Propiedad, garantizando la adquisición incluso para el caso de variaciones en el titular registral del dominio posteriores a la inscripción del derecho de opción de compra.

Que la opción de compra inscrita tiene trascendencia jurídico-real parece incuestionable, más allá de la discusión sobre el carácter real típico del derecho de opción o de su naturaleza personal. En ese sentido, podemos concluir con DÍAZ PICAZO (*Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, Vol. I, pág. 218 y sigs., Editorial Civitas) que, en cuanto esté inscrito, es innegable su trascendencia real, dado que, aunque no conceda un señorío directo e inmediato sobre la cosa, sí tiene plena eficacia frente a terceros, derivada del principio de fe pública.

En esta materia han sido distintos los autores que se han pronunciado en uno u otro sentido, pudiendo destacarse el trabajo de José Ángel TORRES LANA, publicado por editorial Trivium, titulado *Contrato y derecho de opción*, donde

aborda la cuestión de la naturaleza real o personal del derecho de opción de compra partiendo de reconocer que la caracterización del derecho de opción «supone una dura prueba para las categorías comúnmente admitidas», aunque se incline finalmente por considerar que se trata fundamentalmente de un derecho personal.

Por su parte, la jurisprudencia, sin perjuicio de que en ocasiones haya sido tan tajante como en la sentencia antes citada de 30 de noviembre de 1988, ha variado, pudiendo citarse las sentencias de 9 de octubre y 6 de noviembre de 1989 entre aquéllas que defienden que se trata de un derecho personal. La de 9 de octubre de 1989, por ejemplo, lo defendía en los términos siguientes:

«La naturaleza predicable de esta figura es la de un contrato y no la de un derecho real, tratándose, en puridad de doctrina, de un derecho personal que puede tener efectos frente a terceros mediante la inscripción, pero sin que ésta tenga la virtud de transmutar, convirtiendo a los personales en reales, la naturaleza de los derechos, ya que no se tiene un poder directo sobre la cosa, sino únicamente la facultad de exigir del sujeto pasivo el necesario comportamiento para que el contrato prefigurado sea llevado a su consumación, y buena prueba de ello la suministra el propio artículo 14 del Reglamento Hipotecario, pues si fuera un derecho real sería inscribible sin necesidad de los requisitos complementarios».

Cualquiera que sea la naturaleza que doctrinalmente se le atribuya, en realidad, en cuanto la opción de compra permita al optante adquirir la cosa con independencia de la posterior voluntad del concedente e incluso por encima de la de terceros, reconociéndole un poder *casí* directo e inmediato sobre la cosa, siempre que pueda, en definitiva, incluso pasar por encima de la eventual oposición del vendedor o sus adquirentes, en cuanto queden vinculados por la manifestación de voluntad anticipada al celebrar la opción de compra, su trascendencia jurídico-real será objetiva y constatable. Estas circunstancias se dan, en principio, siempre que se haya producido su acceso al Registro de la Propiedad.

Como señalaba la sentencia de 9 de junio de 1990, «con la inscripción y por efecto de la publicidad registral el derecho de opción se impone *erga omnes*, de suerte que su existencia afectará o perjudicará a todo adquirente posterior al derecho de opción de compra, pero sin que tal inscripción opere el cierre del Registro, por lo que el propietario de una finca concedente de un derecho de opción de compra, aún después de su inscripción en el Registro, puede enajenar o gravar la cosa, ya que tal derecho no implica prohibición de enajenar o de disponer y sí tan sólo una facultad preferente de adquirir a favor del optante, si bien cuando un tercer comprador adquiere el inmueble objeto de la opción inscrita, ésta surte efecto contra el comprador, esto es, el derecho de opción registrado opera contra el subadquirente como derechohabiente que es el que concedió la opción (véase, en este sentido, la sentencia del 27 de febrero de 1950); en consecuencia, el derecho de opción de compra inscrito en el Registro, al amparo del artículo 14 del Reglamento Hipotecario, no confiere a su titular derecho dominical alguno que impida ulteriores enajenaciones del inmueble, sin perjuicio de que el titular del derecho de opción pueda exigir de todo propietario del inmueble afectado, sea el concedente, sean posteriores adquirentes del mismo, la venta de la cosa afectada».

Por su parte, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 19 de julio de 1991, al reconocer la posibilidad de inscribir el

pacto de otorgamiento unilateral por el optante de la escritura de compraventa mediante la que se ejercita el derecho de opción, vino a profundizar en la trascendencia jurídico-real de la opción de compra, puesto que en estos casos el poder «casi» directo e inmediato sobre la cosa al que nos referimos, es prácticamente absoluto. La doctrina de la Resolución venía a asumir como «válido e inscribible el pacto por el que se conviene que el optante pueda por sí solo otorgar en su día a su favor la oportuna escritura pública de compraventa, debiendo consignar a favor del concedente la cantidad pactada como precio para el ejercicio de la opción. Y es que al perfeccionarse el contrato de opción queda ya prestada la declaración negocial suficiente para que se produzca el efecto jurídico perseguido como eventualmente definitivo por las partes, de modo que no es necesaria una nueva declaración para que el camino negocial desemboque en el resultado final si así lo decide quién está facultado para ello, aunque sea mediante una declaración unilateral».

De ello se deduce que, en efecto, personal o no, la opción de compra, como derecho inscrito, goza de la protección que otorgan los principios de fe pública y prioridad, como cualquier otro derecho constante en el Registro, y ello es lo que le hace idóneo para las transmisiones de aprovechamiento urbanístico cuya materialización depende de procesos de gestión urbanística.

IV. EL ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA OPCIÓN DE COMPRA SOBRE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO COMO UNO DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN Y GRAVAMEN A LOS QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 307.5. DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO DE 26 DE JUNIO DE 1992

La opción de compra sobre aprovechamiento urbanístico es, en principio, inscribible, siempre que se cumplan los requisitos del artículo 14 del Reglamento Hipotecario, es decir:

- 1.º Convenio expreso de las partes para que se inscriba.
- 2.º Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.
- 3.º Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años.

Indudablemente, también deben cumplirse otros requisitos establecidos en la legislación hipotecaria, tales como el otorgamiento de escritura pública, la identificación de la finca de origen del aprovechamiento y la unidad de destino, la determinación de la cuantía del aprovechamiento, o la definición de los derechos inscritos de las fincas que no quedarán afectados por la transmisión, según el caso. Ahora bien, como objeto de Derecho Inmobiliario, el aprovechamiento urbanístico queda afectado al tráfico jurídico, de la misma manera que lo están otros bienes, aunque esté sometido a un régimen específico por sus peculiares características. Por lo tanto, cabe constituir sobre él cualquier derecho real, ya sea la propiedad o un derecho real limitado, siempre que no lo impida, por ejemplo, su carácter inmaterial u otra circunstancia incompatible con el derecho real que se pretendiera constituir. La opción de compra sobre aprovechamiento urbanístico no encuentra así ningún obstáculo para su constitución ni tampoco para su reflejo registral en la inscripción correspondiente.

V. LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO RESUMIDA EN LA RESOLUCIÓN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2004

La propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha reconocido el carácter inscribible de la opción de compra sobre aprovechamiento urbanístico, incluso en situaciones interinas de desarrollo urbanístico, pendientes de la repartición, supuesto que más nos interesa en este comentario. Cabe destacar a este respecto por su claridad, la Resolución de 23 de octubre de 2001, que resolvió el recurso gubernativo interpuesto contra la denegación de la inscripción de una opción de compra fundada por el Registrador, entre otros aspectos, en el hecho de no estar regulada por la legislación urbanística aplicable (en ese caso la legislación canaria) la realización de transferencias y actos de carácter real sobre el aprovechamiento urbanístico; por carecer de la determinación necesaria en cuanto a su contenido y circunstancias, y por existir títulos presentados en el Diario considerados incompatibles con la opción de compra presentada por los que se constitúa también un derecho de opción de compra sobre la misma finca registral.

Estimado el recurso gubernativo por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, la apelación del Registrador se limitó a alegar entonces: «1. Que hay que distinguir entre los efectos civiles de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, plenamente válidas, y su repercusión registral, en este caso no pueden acceder al Registro por incumplimiento del principio de especialidad, ya que no existe el proyecto de compensación aprobado, no están determinadas las fincas de origen y de resultado y no se sabe qué unidades de aprovechamiento urbanístico corresponden a las futuras parcelas: es necesario que se lleve a término el proyecto de compensación y entonces serán plenamente aplicables los artículos 33 a 44 del Real Decreto 1093/1997. 2. Que existe numerosa jurisprudencia registral (entre otras, Resoluciones de 16 y 17 de diciembre de 1996) que manifiesta el derecho y el deber del Registrador de tener en cuenta los asientos anteriores y posteriores del Diario de Presentación, sin restringirse al del objeto de calificación y, por otra parte, si existe incompatibilidad aparente entre los títulos presentados: el de transferencia de todos los aprovechamientos no comprende, como es natural, las parcelas, que no existen: en cambio los otros títulos presentados comprenden terreno y aprovechamiento, con lo que parece darse un contrasentido al tener objetos jurídicos distintos y comunes. 3. Que la indeterminación de la finca está latente: sigue sin determinarse la situación física de la unidad de actuación, no abarca la totalidad de la finca número..., y si bien el artículo 47.3 de Reglamento Hipotecario permite la inscripción sobre el resto sin acceso de todas las segregaciones practicadas, no dice, sin embargo, que no haya de inscribirse dicho resto».

El Fundamento de Derecho 1.º de la Resolución resumía los hechos en los siguientes términos:

«1. Los hechos a tener en cuenta en la Resolución del presente recurso son los siguientes: a) se otorga escritura pública entre una entidad que concede un derecho de opción de compra de “carácter real” a favor de otra entidad “sobre todos los derechos de aprovechamiento urbanístico” que a la entidad concedente correspondan “en el Plan Parcial... como consecuencia de la aportación a la Junta de Compensación” de la finca que se describe en la

escritura..., inscrita a favor de la entidad concedente de la opción, al margen de cuya inscripción consta nota marginal de afección en cuanto a determinada superficie de la misma al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, estableciendo en la estipulación quinta: “en caso de que se ejerzte la opción de compra, y la sociedad optante adquiera el total aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca aportada por la sociedad concedente de la opción a la Junta de Compensación... tal aprovechamiento se materializará mediante la adjudicación a la sociedad compradora de la finca o fincas resultantes dentro de dicha unidad de ejecución, cuando la Junta de Compensación concluya sus actuaciones, quedando dicha sociedad subrogada en todos los derechos y obligaciones derivados de tal actuación urbanística...”».

En definitiva, se trataba de una opción de compra sobre «todo» el aprovechamiento urbanístico correspondiente a una finca determinada, aunque no se le reconociera a toda ella aprovechamiento, finca que se había aportado a una Junta de Compensación, y cuyo aprovechamiento se materializaría, por subrogación real, en una o varias fincas resultantes, quedando como propietario de ellas el titular del aprovechamiento.

El Fundamento de Derecho 2.^º de la Resolución revela la admisibilidad de la inscripción de las opciones de compra de aprovechamiento a adjudicar en un proyecto de repartición futuro o en tramitación, al establecer, en relación con el supuesto, la siguiente doctrina:

«Los dos primeros defectos alegados en la nota de calificación pueden tratarse conjuntamente, pues ambos se reconducen al problema de determinar cuál es el verdadero objeto del derecho de opción de compra que se constituye en la escritura objeto del recurso y si este derecho puede acceder a los libros registrales; y ambos defectos deben ser rechazados. De la escritura calificada se desprende inequívocamente que el objeto de la opción que ahora se constituye es la completa titularidad jurídica que corresponde al propietario de una finca (en este caso, la registral número...) cuando ésta se haya incluida en una unidad de actuación urbanística cuya urbanización se está ejecutando por el sistema de compensación; titularidad que será sustituida con plena eficacia subrogatoria por las titularidades dominicales sobre las fincas de reemplazo que se adjudican al titular de aquélla cuando se apruebe definitivamente el proyecto de compensación. Así se desprende de la literalidad de las cláusulas primera y quinta de la escritura. En consecuencia, ningún obstáculo existe para inscribir en el folio de la finca aportada a la Junta de Compensación y sobre ella el derecho de opción ahora constituido».

Finalmente, en cuanto a la discusión sobre si se podía inscribir el derecho de opción de compra, por existir otros documentos pendientes de despacho presentados con posterioridad que se consideraban incompatibles con el mismo, la Resolución concluye que, «si bien es cierto que es doctrina de este Centro que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad a fin de procurar un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, no lo es menos tal doctrina no puede llevar al extremo de la desnaturización del propio principio de partida —el de Prioridad— que obliga al Registrador a una decisión de fondo sobre la permanencia sustantiva y definitiva de uno u otro título». Este último

fundamento es plenamente coincidente, como se ve, con la sentencia de 9 de junio de 1990, antes citada, cuando decía: «sin que la inscripción opere el cierre del Registro, por lo que el propietario de una finca concedente de un derecho de opción de compra, aun después de su inscripción en el Registro, puede enajenar o gravar la cosa, ya que tal derecho no implica la prohibición de enajenar o de disponer...».

En lo que aquí más nos interesa: la inscripción de una opción de compra definida en la escritura pública como opción de compra de «carácter real... sobre todos los derechos de aprovechamiento urbanístico» en un determinado plan parcial sometido a un proceso de compensación urbanística, su reconocimiento por la Dirección General resulta acertado. Es cierto que, pendiente la repartición, no existe una identificación nominativa de las fincas de resultado sobre las que se materializará el aprovechamiento y tampoco se conocen las unidades de aprovechamiento urbanístico exactas que corresponden a cada una de las futuras parcelas, pero en casos como el que examina la Resolución comentada no se puede por ello considerar que no existe identificación del objeto de derecho de la opción de compra, porque, aunque no esté cuantificado matemáticamente, sí está suficientemente identificado y su identificación permitirá, a su debido momento, conocer con toda exactitud las fincas que por subrogación real sustituirán a la de origen de la que dimana el aprovechamiento sobre el que recae la opción. Así, en la repartición, el suelo se aportará por el concedente, segregándose en su caso del resto de la finca, mientras que el aprovechamiento urbanístico se aportará por el optante, previo ejercicio de la opción, adjudicándosele, siempre que haya ejercitado la opción, las parcelas edificables correspondientes a su aprovechamiento urbanístico en pleno dominio. Y ello porque la adjudicación de las parcelas edificables corresponde al titular del aprovechamiento, sin perjuicio de que sea necesaria la aportación del suelo del que procede como sustrato esencial de aquél en la repartición.

Lo importante para la efectividad del derecho de opción de compra es que se identifiquen correctamente tanto la finca de origen a la que el planeamiento le reconoce el aprovechamiento que será eventualmente transmitido, como el ámbito o unidad de ejecución de destino del aprovechamiento que se concede en opción, la cuantía, que puede determinarse indirectamente, pero debe quedar suficientemente delimitada, y que exista referencia a las fincas que se adjudicarán en el proyecto de repartición correspondiente, aunque sea por la remisión en el título a las adjudicadas por subrogación real de la que se aporta. Finalmente, deben tenerse en cuenta también otras limitaciones derivadas del principio de Especialidad, como la que recordaba la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 7 de diciembre de 1978, cuando afirmaba:

«los asientos registrales deben aparecer con toda nitidez y claridad para que los terceros puedan conocer en todo momento la situación registral del inmueble; y al establecerse en la escritura calificada, y mientras dure el período de vigencia de la opción, una facultad de segregación a favor del concesionario tan indeterminada en cuanto a su objeto que, de acceder a los libros registrales, no permitiría conocer a los terceros los inmuebles o partes de ellos sobre los que puede ejercitarse el derecho el optante, es indudable que se atenta a lo ordenado por el principio de Especialidad, así como a la claridad que debe presidir la publicidad registral, y en consecuencia no puede hacerse constar dicha facultad en el Registro».

Estas dificultades quedarán salvadas con la referencia al ámbito de reparcelación y al proyecto correspondiente que, por ministerio de la ley, llevará a efecto las operaciones de segregación o división necesarias, en su caso.

RESUMEN

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha aceptado la inscripción de opciones de compra de aprovechamiento en relación con fincas afectadas por una actuación sistemática, por ejemplo, a desarrollar por el sistema de compensación, siempre que esté suficientemente identificado el objeto de la opción, aun cuando no se conozca la cifra exacta de unidades de aprovechamiento ni existan las fincas de reemplazo sobre las que tiene que recaer.

ABSTRACT

DEVELOPMENT USE

The Directorate-General of Registers and Notarial Affairs has accepted the registration of options to buy the use of properties for which there is a systematic method of action, e.g., action through a compensation system, provided that the object of the option is identified thoroughly enough, even when it is not known exactly how many units of use there are or whether the replacement properties that the compensation system must employ exist.