

Subrogación real y urbanismo

INDICE: I. INTRODUCCION.—II. VINCULACION DE LOS PLANES, NORMAS Y ACTOS ADMINISTRATIVOS POR SUBROGACION REAL: 1. ANTECEDENTES. 2. DERECHO VIGENTE. 3. EXCEPCIONES A LA SUBROGACIÓN.—III. LA SUBROGACION REAL EN EL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS: 1. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS. 2. EL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS. 3. LAS CARGAS INCOMPATIBLES Y LAS DE IMPOSIBLE EJECUCIÓN. 4. TITULARIDADES, DERECHOS Y CARGAS COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO. 5. OPERACIONES REGISTRALES DEL EXPEDIENTE QUE CONSOLIDAN LA SUBROGACIÓN REAL: a) *La nota marginal de iniciación*; b) *Inscripción del proyecto de equidistribución*; c) *Inscripción de las fincas de resultado*.—IV. AFECCION DE LAS FINCAS DE RESULTADO AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DE URBANIZAR.

I. INTRODUCCION

En el año 1868, FLACH (1) afirmaba que si preguntamos a los juristas prácticos, hoy los operadores del derecho, en qué consiste la subrogación real, se verían en un aprieto para responder, y los más sagaces dirían que es una cuestión tratada en el artículo 1.407 del Code Civil. Pues bien, ciento treinta años después y a pesar de la bibliografía vertida sobre el particular y de la aplicación ciertamente útil de la figura, aquellas palabras siguen teniendo vigencia, y lo que es peor, pocos juristas sabrían de algún precepto de derecho positivo concreto que la confirme.

Y es que, pese a ser varios los trabajos existentes sobre esta materia, singularmente en Francia (2), incluido uno del propio ROCA-SASTRE, al que

(1) «De la *subrogation réelle*», *Revue historique de droit français et étranger*, tomo XIV, 1868, y tomo XV, 1869.

(2) Por recoger tan sólo las obras generales sobre la materia podemos citar, por ejemplo, la excelente monografía salida de la tesis doctoral de HENRY, M. A., titulada *De la subrogation réelle conventionnel et légale, essai d'une théorie générale*, Nancy, 1913, que cita una abundante bibliografía de todos los autores clásicos. Entre ellos destaca PHILLIPE RENUSSON primero, que ensaya con carácter general la figura en su *Traité de la*

dedicamos estos estudios, aún no ha calado suficientemente en la práctica jurídica para su ordinaria aplicación, o se hace torcidamente por no haberse entendido en la verdadera dimensión con que fue aplicada por los clásicos, basados en los aforismos tomados de los glosadores: *in iudiciis universalibus, pretium succedit loco rei, et res locum pretil; in iudiciis singularibus, pretium non succedit loco rei, nec res loco pretii*.

En España, además, contamos con un excelente trabajo de la profesora MARÍN PADILLA (3) que intenta un nuevo estudio de la figura desde la propia entraña de origen, a fin de replantear la temática, depurándola de viejos vicios y adherencias que nada tienen que ver con ella. En su vista, resulta ocioso volver sobre estos temas en tan corto espacio como éste, por puro mimetismo cuando no por rutinaria inercia, por más que el derecho histórico sobre este particular, en mi caso, es una auténtica tentación que no desecho en el futuro. Pero, de momento, diremos que no se trata de desenterrar caprichosamente una figura que hoy podría carecer de aplicación en la práctica. Al contrario, cada día se repiten con mayor frecuencia diferentes supuestos que sólo se

subrogation. De ceux qui succèdent au lieu et place des créanciers. Où sont traités les questions ardues & difficiles de cette matière, 3.ª ed., corrigée et augmentée. Paris, Compagnie des Libraires, 1723. Sin embargo, la primera edición es de París de 1685. Existe una edición italiana titulada *Trattato della surroga di coloro che succedono in luogo e posto dei creditori, in cui sono trattate le questioni ardue e difficili di questa materia*. Con osservazioni di J. Serieux. Prima traduzione italiana di Scipioni Camili. Tipografia dell'Amora. Siena, 1846.

También RENUSSON aportó relevantes ideas sobre la subrogación real en su *Traité des propes réputées réels et conventionels, ou sont traitées les notables questions du Droit français*, 4.ª ed. Nicolas Gosselin, Paris, 1733. Su primera edición data de París de 1681. Y ambos tratados se recogen en sus *Oeuvres*. Nouvelle édition revue, corrigée & augmentée d'un grand nombre d'Observations, les unes critiques, les autres contenant de nouvelles décisions, & d'autres consistant en Dissertations sur le Questions de Droit le plus difficiles par J. E. SÉRIEUX et BOUCHER D'ARGIS, Paris, Vve Gandouin, 1760. Y la primera edición de sus obras completas data de París de 1767. Del propio modo, MERLIN (de DOUAI) en su *Répertoire universelle et raisonné de Jurisprudence*, 4.ª ed., Paris, 1812-1825, Tomo XIII, voz «Subrogation des choses», o Tomo XVI de la 5.ª ed. Hay edición italiana, Venecia, 1834-1841. Igualmente destaca PALMIER, E. en su tesis doctoral titulada *De la subrogation réelle en droit romain et en droit français*, Orleans, 1882, y en Italia, LONGO, *La surrogazione reale nel diritto civile italiano*, 1897. Debe citarse, igualmente, la tesis doctoral de MAGNILLAT, A., *Subrogation réelle*, Lyon, 1912. Con tales antecedentes aparecen obras más modernas como la de LAURIOL, M., *La subrogation réelle*, Librairie du Recueil SIREY, Paris, 1954.

(3) MARÍN PADILLA, M. L., «La formación del concepto de subrogación real» en la *RCDI*, núm. 510 del año 1975, donde estudia cómo se concibe la figura desde el punto de vista de los autores citados en nota anterior, pero sobre todo en el Derecho romano y en los autores clásicos del Derecho intermedio: ALCIATO, ANCHARANO, ANGEL DE UBALDI, AZON, BARTOLO, BALDO, BEROIO, PAULO DE CASTRO, CRAVETTA, CUYACIO, DECIO, A. FABER, MANDELLO, JASON DE MAYNO y otros, especialmente el Cardenal DE LUCA y TIRAQUELLO. No faltan tampoco autores franceses como POTHIER, y ya en el siglo XIX todos los de la exégesis.

explican desde la óptica de la subrogación real y, por ello, no está de más un nuevo retorno a su diseño y a la necesidad de su reviviscencia, si bien con aplicación a algunos supuestos propios de los que se está dando en llamar el «nuevo derecho», con vistas a su adaptación a las exigencias de modernidad que demanda el siglo XXI.

Desde otro punto de vista, los casos más conocidos de subrogación real en el Código Civil han sido suficientemente abordados por la doctrina (4). Por ello huelga volver una y otra vez sobre temas conocidos y por ello, lo mismo que hiciera ROCA-SASTRE en la *Revista de Derecho Privado* del año 1949, estudiando supuestos concretos, también nosotros no encontramos mejor medio de mantener su recuerdo que escogiendo dos casos fronterizos entre el Derecho civil y el administrativo, combinándolos con alguna observación y compendio de ciertas ideas de derecho clásico que sirvan para encuadrar la temática apuntada. Nos referimos al conjunto de subrogaciones de carácter real, operadas como consecuencia de la vinculación de los planes, normas y actos urbanísticos, por una parte, y del proceso de equidistribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento y consiguiente ejecución de la actuación urbanística correspondiente, por otra (5).

En primer lugar conviene dejar sentados ciertos principios sobre la subrogación real que se encuentran harto repetidos en el Derecho intermedio y cuya reiteración son signo evidente de su aceptación universal durante siglos y que nosotros asumimos pese a que no son los tradicionalmente conocidos que recogíamos al principio del trabajo. Nos referimos a *subrogatum debet esse iusdem naturae, cuius est res in cuius locura subrogatur* (6) que se concreta para lo que aquí interesa en relación a los fundos en la expresión *feudum in alterius antiqui subrogatum, am, et quomodo eius naturam assumat* (7) porque en otro

(4) Singularmente, desde el punto de vista del régimen económico matrimonial, véase RAMS ALBESA, J., *La sociedad de gananciales*, Ed. Tecnos, Madrid, 1992, pág. 160 y sigs.

(5) El término equidistribución resulta equívoco por cuanto parece que opera una distribución equitativa cuando en realidad, antes que equitativa debe ser justa, aplicando el principio de igualdad del artículo 14 CE, como luego veremos, que confirma el artículo 13 de la Ley del Suelo 6/1998, de 13 de abril, cuando se refiere al reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados en proporción a sus aportaciones. De otro modo parece que cabe una distribución desigualitaria, acorde con las necesidades personales de cada propietario afectado, lo que en absoluto pretende la CE.

(6) CARDENAL DE LUCA, en *Theatrum veritatis & iustitiae*, concretamente en *De emphyteusi*, Disc. XXXI, 4, Tomo IV, Pars II, pág. 214 y sigs., Venecia, MDCCXXVI, que viene tomado de los *Consilia* 54, núm. 9 lib. 4, de A. TARTAGNI, Imolensis, Tomo I, dedicado al *Index*, anotaciones de A. NATAE y a los CXLII primeros consilia. Venetiis MDLXX, littera S.

(7) *Ibidem* nota anterior, pero en su libro *De feudis*, Tomo I, Disc. XLII, 3 y 4 y annot., pág. 111, Neapoli MDCLVIII.

caso *subrogatum in quo est diversa qualitas, non sapit eandem naturam* (8), o subrogatione, *quoniam ob diversitatem naturae, ista dicitur subrogado impropria, non autem vera et propria iuxta* (9). Lo cual se matiza y aclara estableciendo *quod procedit etiam si subrogatum in aliquod discreparet, nam nihilo-nimus in aliis sequeretur eandem naturam* (10), y también que *subrogatus non potest habere plus iuris, quam is in cuius locum subrogatur* (11).

En todo caso, nos parece muy acertada la opinión de PLANIOL (12) cuando afirma que la jurisprudencia francesa se esfuerza en no conceder la subrogación real más que fundándose en un precepto legal o en la voluntad de las partes, citando al efecto abundante número de sentencias. Entendemos que la subrogación real no es más que un instrumento que sirve para conservar la situación de una cosa o bien, al ser sustituida por otra, tanto si se produce dentro de un patrimonio en cuya sede cumple una función determinada, como si la cumple considerada en su individualidad y se traduce, como decía MAGNILLAT (13), o en la conservación de poderes de administración, o en la necesidad de conservar el valor de un bien en beneficio de un individuo, familia o grupo, o de mantener el derecho de preferencia entre los acreedores, o finalmente, evitar un enriquecimiento sin causa. Todo ello, apostillamos, sin perjuicio de que la ley o la voluntad de las partes quieran reservar para ella cualquier otra aplicación que resulte procedente respondiendo al mismo mecanismo de funcionamiento.

II. VINCULACION DE LOS PLANES, NORMAS Y ACTOS ADMINISTRATIVOS POR SUBROGACION REAL

1. ANTECEDENTES

Decía ROCA-SASTRE (14) que en virtud de la subrogación real, la situación jurídica que en cierto respecto califica o afecta a una cosa determinada pasa

(8) TARTAGNI, *loc. cit.* Nota 6 *ibidem*.

(9) DE LUCA, *ibidem* nota 6, que recoge la opinión de BARBOSA en su axiom. 213, núm. 3, el cual a su vez parte de P. DE CASTRO, Consilia 73, lib. I y otros.

(10) MATIENZO en el comentario a la Ley 16, título 10, glosa III, de su magistral obra titulada *In Librum V Recopilationis Commentaria*, Mantua Carpetanorum MDLXXX, pág. 320, que se apoya en P. DE CASTRO, *ibidem* nota 9; DECIUS, en sus Consilia 190, col. 3 y 543, núm. 6; TIRAQUELLO, en su Lib. I, *De retractu gentilicio*, núm. 1, glosa 10.

(11) AVERANIUS J., en *Interpretationum iuris, libri quinque*, Lugduni, Sumptibus Fratrum de Tournes MDCCLI, pág. 405.

(12) PLANIOL-RIPERT en *Tratado práctico de Derecho civil francés*, en 14 vols., Tomo III-2, nota 2 al pie de pág. 35, traducción española de la original francesa elaborada por Díaz Cruz, La Habana, 1930-46

(13) *Op. cit.*, págs. 79 y 311.

(14) La subrogación real en RDP de 1949, pág. 19 *in fine*.

a calificar o afectar en igual sentido a la otra cosa que haya reemplazado o sustituido a aquélla cuando la misma ha sido objeto de una enajenación o pérdida. Estas palabras, con la debida adaptación, añadiendo al vocablo enajenación alternativamente el de transformación, se hacen muy vivas y presentes en esta sede, toda vez que las determinaciones normativas de las leyes y los planes urbanísticos se imponen a los terceros adquirentes de las fincas o inmuebles, cualquiera que sea su condición registral o el grado de constancia de aquéllas en el Registro. Y ello, en virtud del principio de *subrogación real* del artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones que, a su vez, es consecuencia de la *obligatoriedad normativa de los Planes*, del artículo 134 del Texto Refundido de 1992, declarado vigente por la Disposición Derogatoria única de aquélla.

En relación con la anterior normativa que sobre estos particulares hoy se ha recogido intacta en la vigente, lo dijo muy claramente la STS de 8 de noviembre de 1990 (Aranzadi 8816) en su fundamento tercero (15):

Nuestro ordenamiento jurídico mantiene la titularidad privada del suelo pero con una determinación pública del contenido del derecho de propiedad, de suerte que las facultades que la integran las atribuye la ordenación urbanística en los términos que ésta establece. Así las cosas y en cuanto a dichas facultades, el cambio de propietario debe resultar intrascendente y el adquirente ha de quedar subrogado en la posición jurídica del transmitente, sin que para ello pueda ser obstáculo la protección derivada del Registro de la Propiedad.

Más explícitamente la STS de 21 de junio de 1994 (Aranzadi 4995) manifiesta:

Esta Sala tiene declarado (así en SS de 7 de octubre de 1980, Aranz. 5116, 27 de febrero de 1981, Aranz. 1253, y 10 de mayo de 1990, Aranz. 4060) que el efecto subrogatorio que establece el artículo 88 de la LS 76 (hoy art. 21 de la Ley 6/1998) no requiere la previa inscripción en el Registro de la Propiedad porque el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, salvo en los casos en que así lo disponga una norma legal y expresa, no alcanza a las limitaciones y deberes instituidos en las leyes reguladoras de

(15) Véase, igualmente, la STS, Sala de lo Contencioso-Administrativo, 21 de junio de 1994 (Aranzadi 4995). De esta forma, el adquirente del sobrante segregado del artículo 258.1.d) TRLS (anulado por STC 61/1997) y concordantes de la legislación autonómica, cuyo *ius aedificandi* ha sido agotado por la concentración del volumen de edificabilidad, no puede ampararse en la falta de mención de aquella concentración para obtener la licencia de construcción (STS, Sala de lo Contencioso-Administrativo de 16 de mayo de 1980 [Aranzadi 2808]). Aunque el Ayuntamiento no haya hecho, al conceder la licencia, la comunicación al Registro a que se refiere el artículo 81.2, Real Decreto 1093/1997. Vid. CARRASCO, CORDERO y GONZÁLEZ, *Derecho de la construcción y de la vivienda*, 2.^a ed., Dilex, S.A., Madrid, 1998, pág. 274 principio.

la ordenación urbana o impuestas en actos de ejecución de sus preceptos, y tal doctrina debe mantenerse a pesar de las críticas... contra el mencionado artículo 88 en el sentido de estimarlo atentatorio a los principios de publicidad y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, porque frente a ellas, debe tenerse en cuenta que, además de no consentir otra interpretación los claros términos de dicho precepto, el texto legal establece en el artículo 55 un sistema de publicidad urbanística que permite a todo ciudadano tener conocimiento del régimen urbanístico a que está sometido el edificio o parte de él que pretende adquirir, y en tal sentido no puede el recurrente trasladar al orden jurídico administrativo la frustración que en sus proyectos adquisitivos se produzca a consecuencia de su negligencia informativa o de la falta de advertencia del vendedor, contra el que siempre podrá ejercitar las acciones civiles que le correspondan.

De acuerdo con ello, aunque desde tiempo anterior ya la RDGRN de 12 de enero de 1984 sentó que por la constancia registral de las circunstancias urbanísticas *se logra la coordinación del Registro con la nueva situación producida, al llamar la atención de terceros que consulten los asientos registrales, que de esta forma quedan enterados de su contenido.*

2. DERECHO VIGENTE

La normativa actual ha seguido insistiendo en la anterior que tenía su apoyo en reiterada jurisprudencia, de modo y manera que hoy se dice en parecidos términos, aunque quizá más claro, en el artículo 2 de la Ley 6/1998 que:

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento, no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

Esta situación jurídica de las fincas persiste aunque se transmitan a otro sujeto o titular, como señala el principio de subrogación real establecido en el artículo 21.1 *id.*, que dice:

La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigible por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente y

hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico real.

En suma, el planeamiento urbanístico, subordinado a la ley, determina los derechos y deberes de los propietarios, en cuyo contenido se subroga el adquirente aunque el Registro no refleje la situación jurídica de la finca y el sujeto sea un tercero protegido por los artículos 32 y 34 LH. Y es que la previsión legal relativa a la inscribibilidad de los actos administrativos con trascendencia real, especialmente los que pueden afectar a terceros, se configura en la legislación como una obligación administrativa (cfr. arts. 307 TRLS y 1 Real Decreto 1093/1997, sobre Normas complementarias del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en adelante NCRH). Pero la oponibilidad de estos actos administrativos a terceros no depende de aquella inscripción, que nada añade a la fuerza obligatoria de los mismos. Por eso no es posible apoyar sobre ella el juego de la fe pública registral. De ahí, la inseguridad jurídica de los terceros que sí tienen el deber de conocer las normas (art. 6.1 CC) se encuentran perdidos entre lo que se ha dado en llamar la jerga técnica de los tecnicismos, documentos y planos urbanísticos y no saben exactamente la situación urbanística de las fincas.

Ello exige precisar cuáles son los derechos y deberes en que se subroga el adquirente y cuáles quedan exceptuados de la subrogación. En principio, el adquirente queda subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes urbanísticos y en los compromisos que, como consecuencia de ello, hubiese éste contraído con la Administración urbanística competente, así como los deberes exigibles por los actos de ejecución derivados de ella, pero tales compromisos se asumen en el solo supuesto de que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico real.

Concretando más el supuesto, quedan comprendidos el deber de conservación de inmuebles del artículo 19 de la Ley del Suelo 6/1998. Igualmente las determinaciones relativas a los usos e intensidades que surgen directamente de la norma o del planeamiento. Y en relación a los compromisos, si derivan directamente de convenios urbanísticos entre la Administración y los particulares, según un sector doctrinal, no son inscribibles ni se subrogan en ellos los terceros adquirentes, que estarán sujetos a los deberes que de modo abstracto o genérico derivan de la ley (cesiones de terrenos y abonos en dinero de costes de urbanización), pero no están obligados a pasar por los términos concretos en que estos deberes se materializan en convenios urbanísticos (16).

Sin embargo, el problema funciona al revés. La práctica de los convenios urbanísticos ha sido el motor y guía orientadora de las estrategias municipales

(16) CARRASCO..., *op. cit.*, nota anterior, pág. 275 y sigs.

del planeamiento: primero se llega a acuerdos con los promotores o los propietarios interesados y después se plasma lo acordado en los planes (17). De esta suerte, son los Planes y no los Convenios los que obligan por vía directa del artículo 21 LSV de 1998. Pero también en la legislación autonómica se encuentran muchos exponentes de esta obligación directa de los convenios. En este sentido es proverbial el artículo 111.3.a) de la Ley 2/1998, de 4 junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que previene contra esa práctica de convenir y luego planificar cuando dice:

Los convenios urbanísticos se diferenciarán según tengan por objeto:

a) Los términos y condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar *innovación de dicho planeamiento*. A los compromisos asumidos por las partes del Convenio les será de aplicación *la subrogación legal de los terceros adquirentes* de unidades aptas para la edificación, parcelas, solares o inmuebles.

En este sentido, es la propia ley autonómica la que concreta el supuesto y, además, no distingue según que tales compromisos se refieran o no a un posible efecto de modificación jurídico real. Por contraste, el artículo 149.1 de la Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja si bien recoge la prohibición de que del cumplimiento del Convenio pueda derivarse *alteración*, en el apartado 5 del mismo precepto prevé que la realización del Convenio exija la *modificación* del planeamiento. Y en cambio, nada dice sobre la subrogación legal de terceros adquirentes.

Por todo ello, sin perjuicio de la legislación autonómica que en cada caso corresponda y a la que habrá de estarse mientras no se modifique por más que no responda a los parámetros ortodoxos de la doctrina, puede concluirse que existe subrogación en los compromisos que se derivan de actos administrativos singulares, siempre que consistan en obligaciones relativas al estatuto jurídico del inmueble y figuren anotados en virtud de lo dispuesto en los artículos 307.8 del Texto Refundido de 1992 y 1.1 NCRH, que recuerdan el artículo 7 del RH en cuanto suponen la adopción de un sistema de *numerus apertus* de actos administrativos inscribibles de posible efecto de modificación jurídico real de fincas o de su descripción.

Piénsese, sin embargo, que no siempre se acepta el automatismo de la subrogación en materia de compromisos del urbanizador o de condiciones de la licencia que no sean *conditio iuris*. A tal efecto, la STS de 27 de febrero de 1981 (Aranzadi 1253), reiterada en STS de 12 de junio de 1990 (Aranzadi 4819) señala que:

(17) En este sentido, PARADA VÁZQUEZ, en *Derecho administrativo. Bienes públicos. Derecho urbanístico*, ed. Marcial Pons, Madrid, 1998, pág. 510.

La subrogación prevista en el artículo 88 LS (hoy 21) no es aplicable de manera automática a todas las condiciones impuestas en el acto singular de concesión de licencia de obras, pues la eficacia formal que ésta adquiere al ser firme o consentida por el peticionario, no puede prevalecer sobre la circunstancia legal de que dicho artículo se refiere al efecto vinculante de las limitaciones y deberes impuestos sobre la propiedad urbana a los que vengan instituidos por la ley o impuestos por los actos de ejecución de sus preceptos. La subrogación del adquirente exige, pues, que la condición impuesta en la licencia tenga cobertura legal en el ordenamiento urbanístico.

Mayores dudas ofrecen los compromisos del promotor de la urbanización privada de iniciativa particular con el Ayuntamiento, respecto al modo de ejecutar las obras de urbanización o las garantías a prestar a la Administración actuante. Tales circunstancias deben hacerse conocer a los adquirentes de parcelas o viviendas en este tipo de urbanizaciones, conforme dispone el 21.2.c) de la Ley 6/1998. Y los compromisos sólo vinculan al adquirente de buena fe si le han sido impuestos en el contrato por el que adquiere su derecho inmobiliario, o si resulta del Registro de la Propiedad, según dispone el artículo 46.b) RPU. La solución es diversa según los casos:

- Si el promotor ha constituido la Junta de compensación, o equivalente, el adquirente de parcelas se subroga automáticamente en las obligaciones asumidas por la Junta, siempre que se haya practicado la nota marginal del artículo 5 NCRH.
- Pero si el promotor enajena terrenos antes de la constitución de la Junta de referencia y no se cuidó de subrogar en sus compromisos al adquirente mediante una cláusula contractual, las obligaciones asumidas por aquél no son transferibles a terceros, sin perjuicio de asumir las que surjan con posterioridad a la constitución de la indicada Junta.

3. EXCEPCIONES A LA SUBROGACIÓN

Quedan exceptuados de la subrogación las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida por una edificación, que son independientes de los derechos que sobre las viviendas o fincas resultantes hayan adquirido terceros de buena fe y de su posición registral o grado de conocimiento o participación en aquella contravención (18). Sin embargo debemos matizar con la STS de 8 de noviembre de 1990 (Aranzadi 8816):

Planteando la cuestión en el terreno de la vulneración de la ordenación urbanística, será necesario distinguir dos tipos de consecuencias: A) La

(18) En este sentido CARRASCO... Vid. nota 15, pág. 274, *in fine*.

restauración del orden jurídico perturbado... en este terreno opera plenamente la subrogación. B) La imposición de sanciones a los responsables. En este ámbito la virtualidad de los principios propios del Derecho penal en el campo de las sanciones administrativas y más concretamente el principio de personalidad de la pena dan lugar a que la responsabilidad ha de ser consecuencia de la participación en los hechos constitutivos de la infracción. Ha de entenderse, por tanto, que en el terreno sancionador no cabe la subrogación.

Del propio modo no están sujetas a la regla de subrogación del artículo 21 LSV de 1998, las obligaciones interprivadas establecidas por la ley, que no afectan en modo alguno al estatuto jurídico inmobiliario del suelo, ni comprometen las competencias administrativas sobre el proceso urbanizador, por ejemplo, el derecho de retorno de la Disposición Adicional D 4.^a 3 del TRLS 1992, vigente por la Derogatoria única de la Ley 6/1998.

Tampoco quedan sujetos a la subrogación aquellos actos específicos que sólo deben tenerse en cuenta mediante una nota marginal de afección, ejemplo, el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, o de iniciación del expediente de equidistribución del artículo 5 NCRH, que luego veremos más detenidamente, ambos dos, en sede de otro supuesto de subrogación real, o por último, el deber de conservar la urbanización cuando excepcionalmente no recae sobre la Administración sino sobre los propietarios, si no se constituye la entidad de conservación a que se refieren los artículos 25 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística (vigentes después de la Ley 6/1998), o si no consta en el Registro de la Propiedad este deber como una condición de la licencia (art. 74, Real Decreto 1093/1997), o figura inscrito como formando parte del estatuto dominical del conjunto inmobiliario *ex* artículo 8.4 LH.

En cualquier caso, de no estar claros los supuestos comprendidos en el ámbito de la subrogación, la lesión posible que pudiera causarse a los adquirentes por falta de información registral trata de paliarse imponiendo al transmitente en el artículo 21.2 de la Ley 6/1998, la obligación de hacer constar en el correspondiente título:

- a) Si se tratare de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación, de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.
- b) Si se tratare de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.
- c) En el supuesto de terrenos de urbanización de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente.

Y dispone, por último, el apartado 3 del propio precepto que:

La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, facultará al adquiren-

te para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieran irrogado.

El fundamento de esta acción rescisoria, en opinión de GONZÁLEZ SALINAS (19), es que articula técnicamente la liberación del nuevo propietario de las cargas en sentido amplio en que por la adquisición de la propiedad se subroga. Viene a suplir las insuficiencias del sistema de publicidad urbanística y supone una clara postura a favor de los terceros adquirentes, reconociendo, en cierto modo, las injusticias materiales a que la subrogación automática da lugar. Naturalmente, apostillamos, desde el punto de vista de la opinión popular o del profano que en cualquier caso es muy de respetar y tener en cuenta.

III. LA SUBROGACION REAL EN EL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS

1. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

Antes de entrar significativamente en el indicado Proyecto conviene aludir a una serie de objetivos en los que el mismo queda encuadrado porque constituyen el contexto o *habitat* sin el cual no puede entenderse. Hay que partir del artículo 5 de la Ley 6/1998, de 13 abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, expresivo de que *las leyes garantizarán en todo caso el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones*. Y para ello se perfilan los siguientes objetivos:

El primero de ellos se refiere a la participación de la Comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos, como reza el propio artículo 47 CE. Participar significa, precisamente, concurrir con otro y en tal sentido deben estar presentes los intereses del propietario y los de la comunidad o generales. No deben ahogarse uno a otro prevaleciendo o dominando a costa de uno de ellos. En otro caso, una de dos: o atentamos contra el derecho de iniciativa individual de propiedad privada y libre empresa reconocidas en los artículos 33 y 38 CE, con violación flagrante de la función social que atiende igualmente los intereses privados porque el bien de la comunidad empieza por el de los individuos singularmente considerados o,

(19) En su exhaustivo estudio de la misma contenido en Régimen jurídico de la propiedad del suelo, del Tratado de Derecho Municipal, dirigido por MUÑOZ MACHADO, ed. Cívitas, Madrid, 1998, pág. 1871 y sigs.

inversamente, dejamos al capricho egoísta y excéntrico de un cierto interés particular la suerte de los que son intereses generales que demandan cabalmente esas condiciones de *habitat* que, por su escasez y connotaciones supra-individuales, han de ser administradas y necesariamente atribuidas al poder público.

De ahí los precisos términos del artículo 4 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, que en una difícil combinación de ambos elementos señala:

1. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquéllos.
2. La gestión pública a través de su acción urbanizadora y de las políticas de suelo suscitará, en la medida más amplia posible, la participación privada.
3. En los supuestos de actuación pública, la Administración actuante promoverá, en el marco de la legislación urbanística, la participación de la iniciativa privada aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.

Del último inciso del párrafo 3 citado se deriva el reconocimiento por la legislación estatal de la figura del agente urbanizador, introducida por la Ley valenciana de 1994 y confirmada por la de Castilla-La Mancha de 1998. Mas para que haya «luz y taquígrafos», esto es, la transparencia necesaria en toda actuación pública y, con más razón la urbanística, por la «jerga de tecnicismos» que en ella se vierten, el artículo 6 del propio ordenamiento cuida la participación pública en el planeamiento y la gestión, así como el derecho de información en todo momento en los siguientes términos:

1. La legislación urbanística garantizará la participación pública en los procesos de planeamiento y gestión, así como el derecho a la información de las entidades representativas de los intereses afectados por cada actuación y de los particulares.
2. Todo administrado tendrá derecho a que la Administración competente le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado.

El segundo aspecto se refiere a la equidistribución en el contexto de un medioambiente adecuado, que se complementa con la explotación razonable de los recursos. A tal fin, el artículo 45 CE sanciona:

1. Todos tienen derecho a disfrutar de un medioambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.
2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida, y defender y restaurar el medioambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

3. Para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior, en los términos que la ley fije, se establecerán sanciones penales o, en su caso, administrativas, así como la obligación de reparar el daño causado.

El respeto al medio ambiente se encuentra reconocido en el artículo 19 de la Ley 6/1998, cuando entre otros extremos expresa que *los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos, igualmente, al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana*. Añade, asimismo, que el coste de las obras necesarias... *se sufragará por los propietarios o por la Administración en los términos que establezca la legislación aplicable*.

Manifestaciones normativas relevantes en este sentido, que por otra parte pueden resultar interesantes son, por ejemplo, los Planes de ordenación del medio natural y rural previstos en el artículo 14 de la Ley madrileña de política territorial, suelo y urbanismo de 28 de marzo de 1995, así como los instrumentos específicos previstos en la Ley estatal de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre de 27 de marzo de 1989, modificada varias veces para adaptación al acervo comunitario y la legislación autonómica sobre el particular, entre las que merecen citarse, entre otras, la Ley valenciana de 5 de junio de 1992, modificada en 13 de junio de 1997, la balear de 8 de julio de 1997 y, por último, la Ley catalana 3/1998, de 27 de febrero, de la Intervención Integral de la Administración ambiental donde se regulan los tipos de actividades interventoras, entre las que figuran acciones sobre el impacto urbanístico, la estructura orgánica para el desarrollo de esa actividad y las infracciones y sanciones aplicables. Y la Ley 7/1998, de 16 de julio, por la que se aprueban las Directrices generales de ordenación territorial para Aragón.

La consecución de los objetivos señalados con anterioridad, en un tensionado equilibrio entre los intereses públicos y privados y, dentro de ellos a su vez, en su propia sede, no es posible sino a través del principio de igualdad reconocido en el artículo 14 CE y que en materia de urbanismo se traduce en el principio de equidistribución o distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la acción urbanística, en los términos del artículo 5 de la Ley 6/1998, ya citada:

Las leyes garantizarán, en todo caso, el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones.

Las técnicas urbanísticas arbitradas para conseguir la referida igualdad se circunscriben a la formación de un expediente de Proyectos de equidistribu-

ción, cuya inscripción se encuentra prevista en el Capítulo II del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en los que se procede, obviamente, mediante una reparcelación y redistribución de los aprovechamientos en parcelas, configuradas *ex novo*, cuando se dispone de terreno bastante para lo que se llama actuación sistemática en suelo urbano no consolidado y urbanizable, o sin posibilidad de nueva configuración en presencia del suelo urbano consolidado, en que la ciudad ya está prefigurada y no ha lugar más que a la reconstrucción o, en su caso, la indemnización pertinente al aprovechamiento urbanístico que no pueda materializarse en un terreno concreto. Para todo ello resulta preciso estudiar el contenido de los siguientes epígrafes.

2. EL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

En la definición genérica del Proyecto de equidistribución se compendian todos los sistemas de actuación urbanística previstos por las legislaciones autonómicas dirigidos a la ejecución del planeamiento (expropiación, compensación, etc.) con el fin de que la calificación y destino de las fincas afectadas no beneficie a unos propietarios en perjuicio de otros y resulte equitativa la participación de la comunidad en las plusvalías, cuando se llevan a cabo las actuaciones físicas y jurídicas en que el Proyecto consiste.

La ejecución del Proyecto de equidistribución, por cuanto corrige las desigualdades entre los propietarios, se tramita por la Administración actuante y origina actos y negocios jurídicos de trascendencia real para los que el Registro de la Propiedad se manifiesta como instrumento indispensable para lograr el adecuado desenvolvimiento de los objetivos del proceso. De ahí que el artículo 1 de las NCRH, aprobado por Decreto 1093/1997, de 4 de julio, establece que:

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, además de los actos expresamente regulados en este Real Decreto, los siguientes: 1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o conservar la urbanización.

Por la misma razón, el artículo 4 *id*, señala que:

Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable a las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanís-

tico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma.

La naturaleza del proyecto de equidistribución, **confesadamente** administrativa, no empece a que de él se derivan importantes consecuencias civiles que culminan, por aplicación del principio de subrogación real, con el traslado de las titularidades relativas al dominio y demás derechos reales existentes sobre las fincas de origen a las correspondientes fincas de resultado, salvo cuando se trate de titularidades, derechos y cargas declarados expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento.

Para que se produzca subrogación real debe haber correspondencia (20) entre las fincas de origen aportadas al Proyecto y las de resultado adjudicadas a los titulares de aquéllas, expresándose dicha correspondencia en el título inscribible. Así se deduce del artículo 7.4 de las NCRH que lo exige entre las circunstancias que ha de contener el título en cuestión.

Son fincas de origen las incluidas en la unidad de ejecución, con excepción de las destinadas a sistemas generales adjudicadas a la Administración. Los que hasta ahora habían sido titulares de estas últimas recibirán a cambio el correspondiente aprovechamiento urbanístico que igualmente se califica de finca de origen y puede inscribirse como finca especial disgregada a la que se abre folio independiente, trasladándose a éste los asientos vigentes de la finca ocupada (arts. 39 y 42 NCRH).

La subrogación real, por tanto, opera la sustitución de la finca de origen por la de resultado pero no afecta a la titularidad del dominio o de los derechos y cargas existentes, por lo que puede concluirse que permite, pese al cambio de objeto, la subsistencia de las titularidades reales sin alteración de su régimen jurídico.

Así lo manifiesta GARCÍA GARCÍA (21), con relación al dominio, cuando expresa que la subrogación real se manifiesta en la subsistencia y manteni-

(20) Sobre el tema de correspondencia, si bien referido a la legislación anterior a la Ley de Reforma de la Ley del Suelo 8/1990, la Resolución de la Dirección General de los Registros de 28 de mayo de 1898 (*BOE* de 18 de junio siguiente) señala que admitida por el Registrador en la certificación de cargas expedida la correspondencia entre la finca de origen y las adjudicadas en procedimiento de compensación, el principio de subrogación real (art. 167 de la Ley del Suelo, naturalmente la antigua) implica que del mismo modo que la hipoteca sobre aquélla se trasladaría sobre éstas, en su caso, la adjudicación ahora realizada, especificando sólo la descripción de la finca de origen, debe entenderse referida a las nuevas fincas que han sustituido a la ejecutada.

(21) En su espléndido trabajo, como todos los suyos, titulado «La reparcelación y la compensación en relación con el Registro de la Propiedad», en *RCDI*, núm. 567 de 1985, pág. 291.

miento del mismo título de adquisición de la finca, de tal manera que el título de propiedad de la finca de resultado será el mismo que tuviese la finca de origen. Si fue adquirida por herencia, el título será de herencia a todos los efectos. Y lo mismo ha de decirse respecto a cualquier otro título adquisitivo de la de origen. En la inscripción de la finca de resultado ha de expresarse que la adjudicación se produce como consecuencia de la reparcelación, pero el título adquisitivo de la finca es el de la finca de origen y ello, en virtud precisamente del mecanismo de la subrogación real, de suerte que, junto al título inmediato de reparcelación, se produce el título mediato de la finca de procedencia.

Pero también, con relación a los derechos reales y cargas, por efecto de la subrogación real, todos los derechos reales y situaciones jurídicas que existieran sobre las fincas de origen se trasladan y recaen sobre las de resultado, salvo que sean incompatibles con el planeamiento, y ello se refleja en el nuevo folio registral que recoge todos esos derechos reales, cargas y situaciones jurídicas de las fincas antiguas.

Por ello, cuando se trata de cargas compatibles con el planeamiento, por ejemplo, la hipoteca, el acreedor hipotecario no resulta desprovisto de su garantía porque la finca originaria sea sustituida por otra nueva, toda vez que en un solo acto y sin solución de continuidad la constituida originariamente pasa a gravar la finca de resultado (22).

La cuestión no parece ofrecer problema cuando las cargas y situaciones son compatibles con el planeamiento, pero ¿*quid* en el caso de que sean incompatibles? Ello conduce al estudio pormenorizado de las cargas, distinguiendo las incompatibles, las compatibles pero de imposible ejecución y las compatibles.

3. LAS CARGAS INCOMPATIBLES Y LAS DE IMPOSIBLE EJECUCIÓN

El artículo 168.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, señala que *en los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo. A tal fin, el título en cuya virtud se inscribe el Proyecto de reparcelación o compensación será suficiente para la ... cancelación de derechos reales incompati-*

(22) En este sentido, LASO MARTÍNEZ, J. L., «Dictamen sobre el contenido de un proyecto de compensación respecto de los propietarios no adheridos a la Junta. Inscripción en el Registro», en *RCDI*, núm. 573 de 1986, pág. 420.

bles, en la forma que reglamentariamente se determine (art. 310.5 id., ambos declarados vigentes por la Disposición Derogatoria única de la Ley del Suelo de 1998).

El apartado 1 del artículo 11 de las NCRH, por su parte, desarrolla estas previsiones, indicando que para la cancelación será preciso que el Proyecto declare dichas cargas incompatibles con la ordenación urbanística y en él se solicite expresamente la cancelación, indicando la indemnización que haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe.

Muchos autores se muestran contrarios a la calificación en tales casos de esta operación como propia de una subrogación real, por cuanto si desaparecen las cargas, no se trata de una misma situación jurídica entre la originaria y la que en ella se subroga. A ello debe replicarse que precisamente éste es uno de los supuestos más típicos de la indicada figura, por cuanto la carga se transforma en indemnización de cuyo abono se asegura el precepto. Se trata precisamente de una sustitución del bien por su valor, en función de garantía que a fin de cuentas no es más que una realización de valor, sin que interese el bien en sí mismo considerado. Otra cosa sería atentar contra el principio del pacto comisorio, aparte de que no debe olvidarse que la subrogación real, como bien aclara MATIENZO (23), opera aunque en algo discrepe lo subrogado respecto de aquello que sustituye.

Todavía hemos de tratar aquellos derechos o cargas que, aún cuando son compatibles con la ordenación urbanística, resulta imposible su permanencia sobre la finca de resultado a la que deben trasladarse en función de las características, situación o usos a las que se destinan. En ellas se protegen intereses puramente privados, lo cual puede conseguirse sin interrumpir la tramitación del expediente de equidistribución.

A tal fin, señala el artículo 12.1 NCRH que el registrador, tanto si la imposibilidad es apreciada por él como si viene constatada en las actuaciones administrativas, procederá al traslado del derecho o carga a la finca de resultado, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 id. Si personalmente aprecia la imposibilidad lo hará constar en el asiento respectivo.

En la nota de despacho de la certificación del Proyecto, el Registrador hará constar el traslado y la situación de imposibilidad de subsistencia de la carga o derecho trasladado, y si fue apreciada por la Administración actuante o por el propio Registrador al calificar el título, motivando en este último caso las razones en que se apoya para entender la imposibilidad de subsistencia sobre la finca o fincas de resultado (art. 12.2 id.).

Ante esta situación, los titulares activos y pasivos del derecho o carga podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un de-

(23) Véase pág. 2 y nota 10 de este trabajo.

recho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca. Y si alguno no estuviere conforme con la calificación, o no conviniera con la otra parte sobre su valoración o la de la hipoteca que ha de garantizar el crédito correspondiente, puede acudir a la Jurisdicción civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y en este último caso, para fijar la valoración de la carga o la constitución de la garantía, pudiendo pedirse anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la demanda correspondiente (art. 12, apartados 3, 4 y 5 id).

He aquí otro supuesto de subrogación real. Lo subrogado es una carga o derecho, se supone real, por otro derecho, de crédito eso sí, aunque garantizado con hipoteca. Entendemos que, si bien puede discrepar la naturaleza de una y otra entidad objeto de subrogación, la voluntad de las partes y, en su caso, el carácter añadido de la garantía real salva necesariamente la situación para aquellos dogmáticos químicamente puros que no asuman la idea de MATIENZO antes referida.

4. TITULARIDADES, DERECHOS Y CARGAS COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

Si como acabamos de ver, la incompatibilidad de las cargas debe ser declarada expresamente en el Proyecto de equidistribución, en todos los casos en que éste nada exprese, o por lo menos guarde silencio, habrá que entender que va de suyo la compatibilidad. Por ello, el artículo 11.2 de NCRH declara que *cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas* que veremos enseguida.

A este fin, el artículo 11, apartados 3, 4, 5 y 6 de las NCRH, distingue cuatro supuestos que se deducen de su propia literalidad. Dice así:

Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas...

3. Si al titular de *una finca de origen* se le adjudica una *única finca de resultado*, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.

4. Cuando al titular de *una sola finca de origen* le correspondiera por subrogación real la adjudicación de *varias fincas de resultado*, se aplicará lo dispuesto en el apartado 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.

5. Cuando al mismo titular de *dos o más fincas de origen* le correspondiera la adjudicación de una *única finca de resultado*, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquélla en la finca de resultado.

6. Cuando al mismo titular de *varias fincas de origen* le correspondiera la adjudicación de *distintas fincas de resultado*, se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los apartados 3, 4 y 5, en cuanto fuesen aplicables al caso.

La aplicación de estas reglas no son más que el resultado de la correspondencia entre las fincas que aportan y las que finalmente se adjudican, que debe determinar el proyecto y hemos comentado con anterioridad (24). Pero cabe la posibilidad de que la finca de origen esté sujeta a derechos o cargas inscritos con fecha posterior a la nota marginal de iniciación del expediente y que por haber tenido conocimiento de ello el órgano actuante durante la tramitación, consten mencionados en el proyecto pues, de no ser así, habrán de cancelarse los asientos correspondientes a tales derechos o cargas, cualquiera que sea la fecha del título en cuya virtud se constituyeron, según ordena el artículo 15 de las propias normas complementarias.

Por otra parte, el apartado 8 del artículo 11 NCRH señala que:

Quando mediante acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.

Concede por tanto preferencia a la voluntad de los particulares sobre las reglas anteriormente recogidas, toda vez que se trata de intereses particulares a configurar, según el principio de autonomía de la voluntad, y además constituye uno de los genuinos casos de subrogación real concentrada discrecionalmente sobre lo que los particulares quieren en relación a las fincas que se le adjudiquen. Pero en todo caso se quiere formalizar el acuerdo de manera que quede constancia, bien por comparecencia en el expediente, o en virtud de escritura notarial complementaria. Con ello parece dar a entender que se elija un medio u otro alternativo, lo que no debería excluir la comparecencia ante el propio Registrador que a fin de cuentas ultima el expediente cuando procede a su respectiva constancia registral. Piénsese que la misma legitimidad tienen los fun-

(24) Véase pág. 10 y nota al pie núm. 19 de este trabajo.

cionarios que tramitan el expediente para que pueda surtir efectos contra terceros, como el propio Registrador que cabalmente le dota de publicidad.

5. OPERACIONES REGISTRALES DEL EXPEDIENTE QUE CONSOLIDAN
LA SUBROGACIÓN REAL

a) *La nota marginal de iniciación*

La iniciación del expediente de equidistribución debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad por medio de nota marginal (art. 5.º NCRH que desarrolla los dos primeros párrafos del art. 310 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, declarado vigente por la Derogatoria única de la Ley del Suelo y Valoraciones 6/1998, de 13 de abril).

Dicha nota pertenece a las de modificación jurídica, definidas por LACRUZ Y SANCHO REBULLIDA (25) como aquéllas que dan fe de un acontecimiento—sea un hecho, sea la celebración de un negocio jurídico, sea la emisión de una declaración de voluntad o de ciencia, o de una *certificación*—, o influye sobre un proceso o procedimiento encaminado a dicho cambio, o advierte una transformación en la condición de la finca inmatriculada, sin que el acto o hecho publicado sea, por sí, materia de un asiento principal.

Efectivamente, la nota marginal de iniciación del expediente de equidistribución advierte de una transformación de las fincas inmatriculadas o, en su caso, de las que hayan de serlo, como fincas de origen en fincas de resultado en virtud de la subrogación real. Con ello se operan inscripciones de fincas, pero también del propio Proyecto, en sí mismo considerado, en cuanto a reparcelación se refiere, como ordena el artículo 169 del Texto Refundido de 1992, que a su vez se remite al artículo 310 *id.*, y como materia de asiento principal. No se cumplen aquí las previsiones de los profesores LACRUZ Y SANCHO REBULLIDA en cuanto a la definición de nota marginal, porque la reparcelación es el título material o acto que opera la modificación jurídica de las fincas afectadas y, en consecuencia, debe ser objeto de inscripción, por su sola aprobación, como luego veremos en el apartado siguiente.

Como expresa SÁNCHEZ CALERO (26), la finalidad de la nota marginal es publicar la situación jurídica de las fincas afectadas por la iniciación del expediente, así como de las consecuencias jurídicas que de ello resultan, para

(25) *Derecho Inmobiliario Registral*, ed. J. M. Bosch, Barcelona, 1984, pág. 236 y sigs.

(26) *Aspectos registrales del Proyecto de equidistribución*, Ponencia presentada en las Jornadas de la Asociación de profesores de Derecho civil celebradas en Granada, septiembre de 1998.

conseguir precisamente un tráfico sin sorpresas. Sirve de notificación de la existencia del procedimiento de equidistribución a los titulares que ingresen en el Registro con posterioridad a su fecha y provoca la cancelación de los asientos posteriores a la nota cuyos titulares no se hayan personado en el expediente en cuestión.

Por ello, el artículo 5.1 de las NCRH expresa que:

A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquier otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador *practicará nota al margen* de cada finca afectada, expresando la iniciación del procedimiento, y *expedirá*, haciéndolo constar en la nota, *certificación de dominio y cargas*. En la solicitud constará las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal, bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad.

De esta suerte, practicada la nota y expedida certificación registral, la entidad urbanística notificará la iniciación a los consignados en ella, y los que aparezcan con posterioridad se dan por notificados por efecto de la propia nota. En cambio, si la nota no se practica, el tercero hipotecario puede quedar indemne respecto de las actuaciones urbanísticas, provocando la nulidad del expediente.

Así lo estima GARCÍA GARCÍA (27) por cuanto actúan de forma combinada los principios de legitimación, tracto e inoponibilidad. La presunción de exactitud de los asientos registrales del artículo 38 LH impone considerar como titular del derecho a quien figura como tal en el respectivo asiento, con la consiguiente obligación por parte de la Administración actuante, de notificar la iniciación del expediente o hacerlo constar en el Registro para conocimiento de los terceros. Por otra parte, el tracto sucesivo del artículo 20 id. exige también que el expediente se entienda con el titular registral. Y el principio de inoponibilidad del artículo 32 id. impone que las actuaciones administrativas no reflejadas en el Registro oportunamente no pueden perjudicar ni afectar al tercero que tiene inscrito su título.

La regulación se completa con los apartados siguientes del artículo 5 NCRH, que dicen:

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.

(27) *Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo II, ed. Cívitas, Madrid, 1993, pág. 216 y sigs.

3. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma.

4. La nota practicada producirá en todo caso los efectos del artículo 14 y siguientes.

Este último apartado se refiere a las operaciones que se deducen de haberse operado la subrogación real entre las fincas de origen y las de resultado. Pero además, *a priori*, se producen los efectos propios de la legislación hipotecaria que hemos detallado con carácter general y son propios de los artículos 20, 32 y 38 antes referenciados.

b) *Inscripción del proyecto de equidistribución*

El artículo 1 de las NCRH en concordancia con el 307.2 del texto refundido de 1992 establece que:

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad... 1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización.

Por su parte, el artículo 18 de las indicadas normas establece las reglas necesarias para la inscripción del proyecto de equidistribución. En este sentido, resulta preciso proceder a *la inmatriculación de fincas, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución*. Es decir, deben realizarse, antes que nada, y en relación a las fincas de origen los asientos necesarios para la inmatriculación, rectificación de datos descriptivos, etc., en definitiva, la realización de las correcciones necesarias (28) para que el contenido registral de las fincas de origen se ajuste a la realidad extraregistrar, física y jurídica de las mismas, de suerte que la extensión superficial y linderos coincidan exactamente con los de la unidad de ejecución y su titularidad y descripción se corresponda con las que figuran en el proyecto.

La inscripción del proyecto puede llevarse a cabo, como advierte el artículo 310.3 del Texto refundido de 1992:

Bien mediante la *cancelación* directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante la *agrupación* previa

(28) Véase el estudio de detalle en SÁNCHEZ CALERO, F. J., *op. cit.*, pág. 34 y sigs.

de la totalidad de la superficie comprendida en la unidad de ejecución y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de reparcelación o compensación.

Por ello, debemos distinguir entre fincas de origen y de resultado y dentro de ellas, a su vez, la doble posibilidad de cancelación o agrupación como hemos resaltado en cursiva del artículo 310.3 aludido. A tal efecto:

— Si se hubieran agrupado en el proyecto las fincas de origen, como observa el artículo 18.2 NCRH, la inscripción de la agrupación se practicará a favor de la comunidad de los interesados en el procedimiento y se practicará nota de referencia en el folio correspondiente a cada una de las fincas agrupadas, expresando su carácter instrumental. Además, previamente han de cancelarse las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que así se solicite, se especifique la indemnización a pagar y conste el pago o consignación de su importe (art. 11.1 id.).

He aquí un supuesto de subrogación real en que, operando cancelación de cargas, existe discrepancia entre lo subrogado y la situación jurídica que ocupa su lugar porque las cargas y titularidades que han de cancelarse se sustituyen por una indemnización, esto es, se ha tenido en cuenta su valor y se cuida asegurar su pago.

Consecuentemente a todo lo dicho, en la inscripción de la nueva finca habrá de hacerse constar la procedencia de las fincas agrupadas y, *a sensu contrario*, los gravámenes no incompatibles con el planeamiento que les afectan, pues aunque se produzca el cierre del folio registral de cada una de las fincas agrupadas, la agrupación no extingue los gravámenes que resultan del folio clausurado.

— Si no se agrupan las fincas de origen, como afirma el art. 18.3 NCRH, en la cancelación de los asientos se harán constar los datos de las fincas de resultado que el proyecto adjudique, por subrogación real, a su titular y, en su caso, la finca de resultado a que ha sido trasladada cada carga o derecho compatible con la ordenación. Las fincas de resultado se inscribirán en folio y bajo número independiente, con traslado de las cargas que le correspondan.

c) *Inscripción de las fincas de resultado*

Para velar por la correspondencia entre las fincas de origen y las de resultado que exige el apartado 4 del artículo 7 de las NCRH y es consecuencia necesaria del principio de subrogación real, en los términos apuntados al principio de este trabajo, el artículo 13 id. dispone con carácter general que la inscripción de las fincas de resultado se practicará a favor del titular

registral de las de origen, salvo los supuestos de reanudación del tracto o lo previsto en los artículos siguientes.

Y seguidamente aclara para el caso de que las fincas de origen constasen inscritas a favor de varios titulares o de personas casadas y el proyecto no especificase la forma de la adjudicación, las fincas de resultado se inscribirán en la proporción en que constasen inscritas las de origen o con sujeción, en su caso, al régimen matrimonial que a éstas fuese aplicable.

Pero supongamos que durante la tramitación del expediente, paralelamente los particulares han ido efectuando transmisiones extinciones de cargas, etc., que acceden al Registro con posterioridad a la inserción de la nota marginal de iniciación. Los nuevos titulares, o la liberación de la carga, en su caso, deben ponerse en conocimiento de la entidad urbanística actuante, acompañando los títulos justificativos, a fin de que sean tenidos en cuenta oportunamente en la adjudicación de las fincas de resultado.

La materia aparece regulada en el apartado 4 del artículo 310 del Texto refundido de 1992, desarrollado por los artículos 14 a 17 de las NCRH. De momento, fijémonos en el primero de ellos, el 14, porque la adjudicación de las fincas de resultado puede hacerse a los titulares de las de origen:

- en el momento de la *expedición de la certificación* y de la práctica de la nota marginal de iniciación. Entonces la inscripción se lleva a cabo a favor de dicho titulares y se cancelan las de dominio de fecha posterior a la nota, cualquiera que sea la del título con las que se intenta practicarlas. Constituye una aplicación cabal del principio registral *prior in tempore, potior in iure*, de suerte que la primacía se otorga por el acceso al Registro y no por la fecha de los títulos (art. 14.2 id.);
- en el momento de la *presentación del título* de equidistribución en el Registro, lo que implica que entre la iniciación y terminación del expediente ha habido titulares intermedios, personados en el mismo, y que han sido tenidos en cuenta a la adjudicación. La inscripción se practica a favor de los que en dicho momento figuren, aunque sean distintos de los que lo sean, según los asientos vigentes a la iniciación del expediente (art. 14.1 id.).

En el caso específico de que fuesen varias las inscripciones de dominio de la finca de origen posteriores a la que resulta de la certificación y el título de equidistribución adjudicare la finca de resultado al titular de cualquiera de ellas, la inscripción se practicará a favor de éste y se cancelarán, por nota marginal, sólo las inscripciones de dominio posteriores a las del adjudicatario (art. 14.3 y 4 id.). La explicación del precepto es clara. Si de los varios titulares registrales de la finca posteriores a la nota, sólo uno de ellos se personó en el procedimiento, el órgano actuante debe, con respecto a él, proceder a la adjudicación.

Mas, llegados a este momento del expediente, resulta precisa la cancelación de los derechos y cargas inscritos con posterioridad a la fecha de la nota marginal de su iniciación, según dispone el artículo 310.4.c) del Texto Refundido de 1992. A tal fin, y en su desarrollo, el artículo 15 NCRH establece que *cuando la finca de origen estuviere sujeta a derechos o cargas no mencionados en el proyecto de equidistribución e inscritos con posterioridad a la fecha de la nota, los asientos correspondientes se cancelarán, en todo caso, cualquiera que sea la fecha del título en cuya virtud se hubieren constituido*. Proceso que completa el artículo 16 id. al señalar que *cuando se practique la cancelación formal de asientos, conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, se hará constar, por nota al margen de la inscripción de la finca de resultado, la existencia de los asientos que han sido objeto de dicha cancelación, el título que los hubiere motivado y su respectiva fecha*.

Este último precepto habla de cancelación *formal* de asientos. Lo explica GARCÍA GARCÍA (29) diciendo que no estamos ante un supuesto de cancelación en sentido estricto, sino de una cancelación de la hoja registral que se convierte en una reserva de rango a favor de los derechos cuyos asientos se cancelan. La cancelación de tales asientos sería sin extinción de derechos, es decir, una cancelación de asientos de la finca originaria para así facilitar el tracto sucesivo a efectos de obtener la inscripción de las adjudicaciones derivadas del proyecto. Y al quedar esos derechos sin asiento de inscripción en la finca originaria, se arbitra la fórmula de mantenerlos en estado latente de reserva de rango, a través de una nota marginal en la finca de resultado, hasta su inscripción ulterior en dicha finca.

Favorece esta solución los siguientes argumentos: el efecto de subrogación real, propio del procedimiento de equidistribución, impone como consecuencia que la cancelación no puede ser extintiva de derechos sino extintiva de asientos. Además, en la nota marginal extendida en la finca de resultado es necesario expresar los asientos que han sido objeto de cancelación, el título que los hubiere motivado y su fecha. Y por último, que el artículo 310.4.d) TR 1992 (17.4 de las Normas Complementarias) atribuye a esta nota marginal un efecto de cierre registral hasta que se produzca la inscripción de los derechos cuyos asientos han sido cancelados. Este cierre significa que se trata de mantener el rango de los derechos, de modo que no resulte perjudicado por inscripciones intermedias ni se produzcan confusiones en la prioridad.

Sin embargo, la situación en estado latente de los respectivos derechos es provisional y excepcional. De ahí que el artículo 17 NCRH se encarga de establecer las normas para resolver definitivamente la situación, esto es, para

(29) «Problemas que plantea la llamada cancelación de asientos posteriores a la nota marginal de reparcelación o compensación», en *RCDI*, núm. 618 de 1993, pág. 1546 y sigs.

inscribir el dominio de la finca de resultado o de los derechos constituidos sobre la de origen mediante este procedimiento.

En primer lugar se *exige la presentación del título que motivó la práctica del asiento cancelado, acompañada de la rectificación que corresponda, formalizada en escritura pública en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de las fincas resultantes del proyecto y la conformidad para la práctica de los nuevos asientos del titular registral de la finca adjudicada y de los titulares de los derechos cancelados* (art. 17.1 id.).

Debe tenerse en cuenta que la rectificación viene determinada por la correspondencia entre la finca de origen y la de resultado, pero no con relación al titular de la finca originaria, según la certificación expedida en el momento de iniciarse el proyecto de equidistribución, sino respecto del adquirente posterior que no acudió al expediente para realizarla.

Y suavizando el trámite anterior, los apartados 2 y 3 del artículo 17, disponen que:

Cuando no pudiese obtenerse la conformidad del titular de la finca de resultado, ni de todos los titulares de derechos cancelados, a efectos de la rectificación procedente, ésta podrá practicarse en virtud de acuerdo firme de la Administración actuante en el que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se adopte, a solicitud de todos o algunos de los titulares de derechos cancelados, conforme a lo dispuesto en los artículos 14 y 15.

b) Que se notifique el proyecto de rectificación al titular registral adjudicatario de la finca de resultado y a los de derechos y cargas formalmente cancelados y que no hubieran instado el acuerdo. La notificación se hará en el domicilio que constare del Registro y, en otro caso, por edictos.

No será necesaria la conformidad de los titulares registrales y bastará la instancia ante el Registrador del titular del derecho cancelado cuando la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro.

Y como garantía, en tanto *no se lleve a cabo la rectificación* respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal, el apartado 4 del referido artículo 17 dispone que *no podrá practicarse asiento alguno* sobre la finca de resultado adjudicada al titular primitivo de la finca de origen.

IV. AFECCION DE LAS FINCAS DE RESULTADO AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DE URBANIZAR

Las palabras de ROCA-SASTRE, al principio del epígrafe II, cumplen el mismo propósito en el presente epígrafe, y cobran especial relieve en los artículos 19 y 20 de las NCRH que rigen esta materia. Su finalidad es regular

la forma en que debe hacerse constar en el Registro el nacimiento, efectos y extinción de la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar y desarrollan, desde el punto de vista registral, los artículos 14, 18 y 21 de la Ley del Suelo y Valoraciones 6/1998, de 13 de abril, en cuanto establecen entre los deberes de los propietarios del suelo urbano y urbanizable, respectivamente, los dos primeros, la obligación de sufragar el coste y, en su caso, ejecutar la urbanización, y el último, la subsistencia de las obligaciones urbanísticas aunque el titular enajene la finca, porque el adquirente se subroga en ellas, como examinamos en el epígrafe II de este trabajo.

De ahí que el artículo 19, principio de las NCRH, por su parte, señale que:

Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquéllos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección.

Con la expresión *todos los titulares* quedan incluidos los posteriores existentes sobre la finca de reemplazo en virtud de la subrogación que establece el artículo 21 de la Ley del Suelo de 1998. En este sentido, ARNÁIZ EGU-REN (30), cuya opinión compartimos plenamente. Por otro lado, la excepción del crédito privilegiado de naturaleza fiscal se impone por la propia naturaleza de ley en que está reconocida, si bien no está de más su alusión en este Reglamento como recordatorio de la necesidad de constar anotado en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección.

Por lo demás, el artículo 19 apartado 1 id., aclara que dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas:

1. En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente:

a) Que la finca queda afectada al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

b) El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de la urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

(30) *Registro de la Propiedad y Urbanismo*, edit. Marcial Pons y Centro de Estudios Registrales de Cataluña, Madrid, 1995, pág. 300.

2. En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por la vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. Todo ello, sin perjuicio de que en caso de pago por cualesquiera de estos últimos de la obligación urbanística, el que la satisfaga se subrogue en el crédito con las facultades para repetir contra el propietario que incumple, como resulta de la legislación civil, lo cual se hará constar por nota marginal.

El procedimiento de apremio se sigue con sujeción a las normas del Estatuto de Recaudación (Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre) que reconoce a la Administración el derecho a solicitar anotación preventiva de embargo con base en los artículos 41 y 125 a 130 id., posibilidad que igualmente amparan los artículos 1.5 y 66 NCRH. Por otra parte, los términos de la legislación civil a que se refiere el precepto, son los propios al pago con subrogación por parte de un tercero (arts. 1.158, 1.210 y 1.212 CC). Quedan excluidos, por tanto, los casos en que paga el propietario de la finca o genuino deudor, permaneciendo entonces subsistentes los demás derechos.

A continuación, el párrafo 3 del artículo 19 NCRH se refiere a que excepcionalmente *no será necesaria la constancia registral de la afección cuando del proyecto de equidistribución resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.*

Y excepcionalmente también, a fin de favorecer la obtención de los créditos necesarios para la financiación de las obras de urbanización, el artículo 19.4 id., señala que en el proyecto podrá establecerse que la *afección no surta efectos* respecto de acreedores hipotecarios posteriores si se cumplen los siguientes requisitos:

- la hipoteca asegure créditos concedidos para financiar la urbanización o edificación;
- se cumplan los demás exigidos para el caso por el órgano actuante;
- la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad, si el crédito garantiza la edificación.

Por último, el artículo 20.1 NCRH se ocupa de la caducidad de la afección en los siguientes términos:

La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiere elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años a contar desde la fecha de constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que,

en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

Pero podrá *cancelarse la afección antes de su caducidad* (art. 20.2 id.) siguiendo distintas reglas según el sistema elegido:

- a) en caso de reparcelación, a instancia de cualquiera de los titulares del dominio u otros derechos sujetos a la misma, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante, expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate;
- b) en caso de compensación, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización y, además, cuando se hubiere constituido la Junta de compensación, certificación de la misma acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística;
- c) la regla contenida en el párrafo b) que antecede, se aplicará en todos los casos en los que la legislación urbanística atribuya la obligación de realizar materialmente la urbanización a los administrados.

De todo lo antedicho se concluye que el principio de subrogación real no es susceptible de ser sometido más que a grandes principios generales que no agotan toda su problemática y que, en todo caso, será necesario acudir al precepto legal o al pacto en concreto que lo reconozcan para deducir sus efectos porque éstos, ni son idénticos en cada supuesto, ni consecuentemente, pueden deducirse de un modo automático por más que se cumplan los requisitos de la subrogación real diseñados por unánime doctrina. En relación al urbanismo, además, el Registro de la Propiedad se revela como herramienta eficaz para dar información sobre estas subrogaciones que, si bien se deducen en cada caso de las normas, no se encuentran al alcance de los ciudadanos, por su propio tecnicismo, y contribuyen así poderosamente a una potenciación de la seguridad del tráfico jurídico y, en consecuencia, a una mayor circulación y disponibilidad de los bienes.

MANUEL MEDINA DE LEMUS
Profesor Titular de Derecho Civil