

La aportación registral al urbanismo (*)

SUMARIO: I. INTRODUCCION.—II. LA FACETA SOCIAL DEL REGISTRO.—
III. LA PUBLICIDAD REGISTRAL DE LA VIVIENDA Y EL URBANIS-
MO.—IV. LA LABOR DE LOS REGISTRADORES URBANISTAS.—
V. JOSE MARIA CHICO, UN ESTUDIOSO DEL URBANISMO.—VI. CON-
CLUSION.

I. INTRODUCCION

Urbana o rústica es la única alternativa para poner la primera palabra en los asientos del Registro y que nos indica de entrada la naturaleza de la finca.

Aunque la legislación del suelo nos ha aportado después un mayor abanico de posibilidades al distinguir entre el suelo urbano y el no urbanizable, con otras no claras categorías intermedias, según haya o no programas por medio, la legislación hipotecaria, repetimos, sólo nos deja el binomio urbana-rústica para elegir. Y a eso nos hemos de atener de momento.

El comienzo de la carrera profesional de los Registradores suele transcurrir, casi sin excepción, en los distritos rurales y por ello la esfera del iusagrarismo es la dominante en los primeros años de ejercicio. El urbanismo viene después, pero lo hace empujando con tal fuerza que ya invade no sólo a las poblaciones pequeñas, sino hasta el propio campo en su sentido estricto, como resultado de ese afán de las administraciones públicas de ordenar e intervenir en todo el suelo y que da lugar a una regulación cada vez más amplia y absorbente.

Y aquí están los funcionarios encargados por la Ley para ejercer el control de la legalidad de las actuaciones que se llevan a cabo sobre el suelo, cualquiera que sea su clasificación.

(*) Trabajo escrito para el libro homenaje a don JOSÉ MARÍA CHICO.

El Registrador de la Propiedad, mediante su calificación, que es a la vez facultad y deber indeclinable, tiene como profesión velar por el cumplimiento de las normas que se establezcan para ordenar la propiedad de la tierra. A esta tarea se ha venido dedicando fielmente no sólo por deber sino, en muchos casos, por auténtica vocación, como hemos de ver más adelante.

En ocasión del homenaje a nuestro compañero desaparecido TIRSO CARRERERO expuse un apunte de la aportación de los Registradores al Derecho Agrario, recogiendo nuestra actuación en el ámbito rural (1). Ahora, para el homenaje a otro compañero, JOSÉ MARÍA CHICO ORTIZ, éste vivo afortunadamente, *¡ad multos annos!*, he considerado adecuado el tema de intentar exponer lo que significa el Registro para el Urbanismo y lo que han hecho los Registradores en el ámbito urbanístico. Y eso no sólo por completar el ciclo operativo, sino además porque JOSÉ MARÍA CHICO, entre sus variadas y múltiples tareas doctrinales, ha sido y sigue siendo un gran estudioso del Urbanismo.

Por ello quiero **exponer** la importancia de la publicidad del Urbanismo en el Registro de la Propiedad, mostrando así su faceta social, tan importante y hasta por encima de la manida etiqueta de defensor de individualidades que algunos le colocaron. Y a continuación intentaré reseñar la brillante labor de los Registradores urbanistas, difícil tarea, pues implica la posibilidad de omitir o minusvalorar la obra de alguien, cosa que me atemoriza y de ningún modo deseo. Como final, trataré de resumir los trabajos que JOSÉ MARÍA CHICO ha publicado en esta materia. Pido perdón si no consigo ni medianamente alcanzar lo que, con evidente osadía, me propongo. Valga, al menos, la buena voluntad.

II. LA FACETA SOCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Que una ordenación del territorio sea rústico o urbano no se puede llevar a cabo actualmente sin contar con la colaboración indispensable de la publicidad registral es algo que ya nadie discute.

La doctrina ha tratado de modo amplio el tema y ya va quedando lejos la idea de que el Registro sólo valía para proteger los derechos de los titulares inscritos o, todo lo más, para basar el crédito hipotecario y la seguridad jurídica. Si bien esa idea individualista pudo mover a los legisladores del siglo pasado, la situación actual es bien distinta.

Leyendo el conocido párrafo de la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 se deduce que se trataba de proteger la propiedad,

(1) «La aportación registral al agrarismo», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1983.

garantizar el crédito territorial, propiciar la circulación de la riqueza, moderar el interés del dinero, facilitar la adquisición de las fincas y asegurar sus capitales a quienes prestaban con esta garantía real.

Pero el concepto de la propiedad del suelo de nuestros días se parece bien poco al que imperaba en aquella época liberal e individualista. No es necesario esforzarse mucho para apreciar las grandes diferencias existentes entre aquella concepción ilimitada del dominio y las actuales determinaciones, planificaciones y hasta obligaciones positivas que han de soportar los titulares del suelo, por mor del sentido social que todos los ordenamientos jurídicos imponen hoy a la propiedad territorial.

De aquella Exposición de Motivos de 1861 a la de la Ley de reforma hipotecaria de 1944 hay un abismo. En esta última se señala la gran transformación operada sobre el concepto y la función de la propiedad inmueble; por ello, se dice, al amparo de indeclinables deberes sociales, se crean nuevas e importantes limitaciones en los derechos dominicales encaminadas al mejor cumplimiento de tales objetivos superiores. Preo, dice también esa Exposición de la Ley de 1944, a pesar de esa transformación que implica la tesis de la función social atribuida a la riqueza inmobiliaria, no se estima necesaria una innovación de los principios cardinales del sistema legal, porque «el fin económico y social de la propiedad se desenvuelve con independencia casi completa de las normas hipotecarias».

Esta última afirmación no ha resultado cierta del todo, pues el Registro tiene actualmente una faceta social que no le permite desentenderse de las exigencias impuestas por la comunidad y que conforman el vigente estatuto especial de la tierra. Los asientos registrales sirven de base para conformar adecuadamente la ordenación territorial, tanto en sus fases iniciales de preparación como en la efectiva ejecución de los planes y más aún en la fase de conservación de las nuevas fincas y de mantenimiento de la disciplina.

Quizá nadie ha expresado el aspecto social del Registro de la Propiedad como RAMÓN DE LA RICA ARENAL (2). Decía nuestro ilustre compañero que de una propiedad privada individual entregada a su libérrimo arbitrio por el liberalismo económico se ha pasado a una propiedad de marcado matiz social o de interés común que impone nuevos deberes a los propietarios en aras de ese bien social y que esta función social halla en la institución del Registro de la Propiedad y en su sistema el instrumento más apto, el auxiliar más idóneo para el cumplimiento práctico de las funciones que esas modernas concepciones requieren. Su razonamiento es bien sencillo y convincente.

(2) *Realidades y problemas de nuestro Derecho Registral Inmobiliario*, Discurso de ingreso en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, leído el 12 de marzo de 1962.

te: La propiedad privada inscrita en el Registro cumple dócil y acata resignadamente los mandatos del Estado relativos al cumplimiento de la función social en los muy diversos órdenes que éste abarca; por el contrario, la propiedad no inscrita vive en la clandestinidad y suele convertirse en anárquica y **rehúye** o se exime de sus deberes sociales.

Lo que queremos resaltar es que si bien el Registro ha cumplido el papel que inicialmente le asignaron los legisladores del siglo pasado de proteger las adquisiciones y el crédito territorial, lo cual es muy importante en cuanto que se obtiene la seguridad jurídica, no es menos fundamental hacer constar que la institución registral está además perfectamente preparada para servir de cauce a las nuevas tendencias funcionales del dominio del suelo y también lo está realizando a total satisfacción.

Si en toda ordenación racional del territorio debe conjugarse el reconocimiento de las facultades de los titulares con el sentido social del dominio, es necesario contar con un sistema de publicidad que refleje claramente tanto el contenido como los deberes de la propiedad ordenada. Con esta publicidad se hace posible el control social del dominio del suelo al poder ser conocido de todos el conjunto de limitaciones y deberes que recaen sobre las fincas afectadas por la planificación. Así pues, el Registro no sólo está demostrando ampliamente su eficacia y aptitud para ser soporte de actuaciones ordenadoras del suelo sino que contiene muchas posibilidades para cooperar en cuantas relaciones puedan producirse. Y todo esto dentro de su puro carácter civilista y sin tener que convertirse en un órgano administrativo. Este es el aspecto indudablemente social de nuestra institución.

Aunque el urbanismo es más moderno que el agrarismo, en el tiempo de su aplicación ya ha dado de sí lo suficiente como para que el Registro haya podido mostrar su adecuación y eficacia; del mismo modo, también los Registradores han constatado su colaboración indudable. Eso es lo que queremos exponer.

III. LA PUBLICIDAD REGISTRAL DE LA VIVIENDA Y EL URBANISMO

Los problemas derivados del traslado casi masivo de la población rural hacia los núcleos urbanos que empezaron a mostrarse desde principios de este siglo se han agudizado en la época del desarrollo, especialmente a partir de los años sesenta.

Las normas reguladoras de la vivienda y de la ordenación territorial del suelo urbano tuvieron al principio unos tintes puramente técnicos. Paulatinamente se han ido complementando con las necesarias medidas jurídicas, imprescindibles para lograr una mayor eficacia a la hora de mantener la deseable disciplina urbanística.

Y en esta tarea, uno de los medios que pronto se reveló extraordinariamente eficaz, y como tal se mantiene, ha sido la publicidad registral de esas situaciones jurídicas realizadas bajo el control o por iniciativa de las administraciones públicas.

Las normas de las llamadas casas baratas y económicas de 1925, la ley de 1939 sobre viviendas protegidas, la de 1944 de viviendas bonificables, la de 1954 sobre viviendas de renta limitada y las que a partir de 1960 se han venido promulgando para regular las que genéricamente podríamos llamar viviendas de protección oficial, han acudido al Registro de la Propiedad como un auténtico centro coordinador de derechos y a la vez resorte para el cumplimiento de deberes administrativos y fiscales. JOSÉ MARÍA CHICO (3) nos recuerda que en los asientos registrales de estas fincas se hacen constar las situaciones de calificación provisional o definitiva de esas viviendas, así como la afección fiscal que se hará efectiva si, por incumplimiento de las normas legales, desaparecen las bonificaciones impositivas que se concedieron en aras a la finalidad social de dotar de viviendas a clases modestas.

El sistema de la división horizontal que ha servido para proporcionar viviendas familiares en propiedad y que se ha revelado como eficaz remedio a la escasez y carestía del suelo urbano, debe su éxito total, ni más ni menos, que a la publicidad registral. En nuestros asientos constan el dominio individualizado sobre cada piso y las normas que rigen la comunidad de un modo tan claro que proporciona el sentido de seguridad suficiente como para hacer que la figura haya sido aceptada sin rebozo alguno. La reforma del artículo 396 del Código Civil en 1939, completada por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, no hubieran tenido plena aplicación si no se hubiesen practicado las inscripciones de estas fincas especiales.

En resumen, se puede decir que la propiedad de las viviendas en España ha dado un enorme cambio, a mejor por supuesto, en dos o tres decenios y en ese cambio ha tenido una parte importantísima la publicidad del Registro y la actuación profesional de los Registradores.

Y si pasamos ya al punto concreto de la ordenación del suelo en las ciudades, disciplina más corrientemente conocida por Urbanismo, y cuya aplicación va *in crescendo*, aquí sí que la publicidad registral es básica. Porque las administraciones públicas han comprendido que no es posible llevar a cabo actuaciones inmobiliarias sin que concurren los resortes de garantía jurídica en la actuación y de seguridad en la conservación, proporcionados por los asientos registrales de modo inigualable.

(3) En su trabajo «El Urbanismo y el Registro de la Propiedad», en *Revista de Derecho Notarial*, núm. 78, pág. 251.

A estas alturas, el Texto vigente de la Ley del Suelo nos proporciona una base firme para asegurar claramente, sin posibilidad de opiniones contrarias, que ya no caben las operaciones urbanísticas sin que medie la correspondiente publicidad registral.

Pero esto ha precisado de un largo y no fácil camino, lleno de discusiones y críticas doctrinales y de avatares normativos.

El primer texto de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana que llevó fecha de 12 de mayo de 1956 tenía un aspecto casi exclusivamente técnico y mínimamente jurídico. En lo referente al Registro de la Propiedad apenas si recurría a él en algún caso muy concreto. Sólo se podría destacar la norma genérica de su artículo 209, en el que con carácter puramente potestativo, se decía que «los actos administrativos que se produjeran en el ejercicio de las funciones reguladas en la presente Ley *podrán* ser inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria». El Registrador NARCISO DE FUENTES SANCHÍS, uno de nuestros primeros y más destacados urbanistas (4), estudió los aspectos registrales de esta Ley y se mostraba animoso a la vista del artículo antes citado, aun reconociendo las dificultades que habría de presentar tal actuación; aunque tendremos que hacer frente a nuevos problemas y asimilar otras técnicas, decía que el Registro cumple un servicio al bien público al prestar seguridad jurídica; por ello no se podría eludir el cumplimiento de tal obligación, por difícil que ésta pudiera ser. No obstante, expresaba en la conclusión última de su ponencia que la Ley del Suelo debía modificarse para que sus preceptos alcancen virtualidad práctica en el campo del Derecho privado.

La Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975, después de recoger el texto del artículo 209 que hemos visto, venía a reconocer su inaplicabilidad práctica al tener que añadir una Disposición Final 13.^a llena de buenos deseos, pero cuyo cumplimiento también se ha hecho esperar un montón de años. Según ella, se autorizaba al Gobierno para que, a propuesta del Ministerio de Justicia y previo informe del Ministerio de la Vivienda, se dictasen las disposiciones precisas para acomodar la legislación hipotecaria a lo dispuesto en la Ley del Suelo, a fin de asegurar que las limitaciones y deberes establecidos en la misma y en los planes y programas, proyectos, normas, ordenanzas y catálogos, se reflejen con toda exactitud en el Registro de la Propiedad.

Este reconocimiento de la necesidad de adecuación de las normas hipotecarias y urbanísticas no produjo, ya lo hemos dicho, los efectos normales

(4) En su ponencia *El Registro de la Propiedad y el Urbanismo*, en el Congreso Registral de Madrid, 1961. Libro editado por el Colegio de Registradores.

que pudieran imaginarse, dados los términos del mandato que hemos visto. Aunque el texto subsiguiente de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 aumentó el número de preceptos en los que se acude al Registro en busca de una mayor efectividad, no hay entre ellos una clara coordinación, ni mucho menos suponen una regulación orgánica de la materia registral en Urbanismo.

Más completa ha sido, forzosamente, la regulación en los varios Reglamentos aparecidos en este ámbito: el de edificación forzosa de 1964, el de reparcelaciones de 1966, el de planeamiento y el de disciplina urbanística de 1978 y, sobre todo, el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978. En todos ellos hay ya normas completas para llevar a cabo la registración de diversas actuaciones urbanísticas. Se ve claramente que en su redacción han tenido parte muy importante algunos de nuestros compañeros Registradores que diremos y a los que debemos agradecer su colaboración muy apreciable.

Esta participación de los Registradores se ha hecho notar también en las varias normas autonómicas aparecidas hasta ahora en materia de Urbanismo en cuanto han tenido contacto con el Registro. No vamos a entrar ahora en el tema de las competencias, que dio lugar, con ocasión de estas actuaciones, a dos Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en 1984, de todos conocidas. Lo que queremos decir es que cuando los Registradores han intervenido, las normas dejan notar, sin dudas. Sirvan como ejemplo el artículo 3.º de la Ley de Cataluña de 1981, sobre protección de la legalidad urbanística, donde se dice que «el Registro de la Propiedad en su función de publicidad de las relaciones jurídico-inmobiliarias, debe reforzar la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística y debe ser medio idóneo de información y garantía de la actividad controladora y sancionadora de la Administración».

En varios congresos profesionales, tanto de ámbito nacional como internacional, el tema del Urbanismo ha sido objeto de debate y las conclusiones han sido siempre acordes en proclamar la necesidad de que sus actos y situaciones ingresen en el Registro para obtener la debida publicidad.

Siguiendo un orden cronológico, citemos en primer lugar el Congreso de Derecho Registral celebrado en Madrid en 1961. Tras la completa exposición de NARCISO DE FUENTES y la discusión consiguiente, se aprobaron varias conclusiones que podrían resumirse en la idea central de que la situación urbanística de las fincas debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad, así como el uso y el volumen de **eficabilidad** de las mismas.

En los Congresos Internacionales se ha tratado repetidamente la cuestión de la publicidad registral de las situaciones urbanísticas:

En el IV Congreso, celebrado en México en 1980, fue objeto de la 3.^a Comisión, adoptándose la solución de distinguir las fases de planificación

y de ejecución del planeamiento; cuando la decisión planificadora se refiera directamente y mediante individualización precisa a fincas o parcelas que constituyan unidades registrales, sus previsiones deben relacionarse en el asiento correspondiente como elemento colaborador del principio de determinación o especialidad; ya en la segunda fase, se acordó que la ejecución del planeamiento, en cuanto implique modificación física de los predios, alteraciones en la titularidad de los derechos inscritos, limitaciones de carácter real o gravámenes hipotecarios en garantía de obligaciones urbanísticas, debe ser objeto de inscripción para dotar de la necesaria eficacia frente a terceros de estos actos o negocios jurídicos de ejecución derivados de los planes.

En el V Congreso, Roma, 1982, con referencia a los conjuntos inmobiliarios, se afirmó que el Registro de la Propiedad es el medio idóneo para conseguir la seguridad jurídica en cuanto que facilita la solución de las complejas relaciones entre los partícipes del conjunto y da certeza a los terceros del contenido de sus determinaciones.

En el VI Congreso, que se celebró en Madrid en 1984, se tocó la constitución y publicidad del derecho de superficie, figura que puede abrir posibilidades en el tráfico inmobiliario, facilita la política del suelo de las administraciones públicas y puede crear equipamientos.

El VII Congreso, celebrado en Río de Janeiro en 1987, se ocupó de la registración de la multipropiedad, estimándose que el medio idóneo para reflejar el estatuto de la propiedad temporal, los derechos de los cotitulares y las garantías de los terceros es el Registro inmobiliario, en cuanto que, dentro de sus finalidades, cabe perfectamente la inclusión de cuantas nuevas figuras de organización de la propiedad inmueble surjan de la realidad social.

Y, volviendo de nuevo al ámbito puramente español, fue también muy importante en este aspecto la Asamblea de Registradores de la Propiedad celebrada en Barcelona en diciembre de 1988. Allí, haciéndose eco de la necesidad urgente de la regulación de la publicidad registral del Urbanismo y para dar solución a la anemia normativa que existía por entonces, se expresó formalmente la conveniencia de que ingrese en el Registro la intención de promover planeamientos de iniciativa particular, así como la práctica de los asientos que hagan constar, respecto de cada finca, las determinaciones del plan de ordenación de que se trate, una vez aprobado definitivamente, así como del sistema de ejecución de la organización y de su conservación. Asimismo, se dijo, es conveniente la constatación registral de la calificación urbanística de las fincas cuando las medidas técnicas lo permitan. Igualmente se solicitó de los poderes públicos, como urgente, que se promulguen las correspondientes normas reglamentarias que desarrollen las inscripciones de expedientes de expropiación forzosa en materia urba-

nística, de los proyectos de compensación y reparcelación, de cesiones de suelo para equipamiento o en concepto de aprovechamiento medio, fuera del esquema de un sistema de actuación determinada, de inscripción de negocios jurídicos que tengan por objeto el aprovechamiento urbanístico, de la publicidad registral de medidas cautelares administrativas o jurisdiccionales en materia de disciplina urbanística y sobre el reflejo registral de licencias de parcelación y de edificación.

La evidente presión profesional del Colegio y de los Registradores en varios trabajos doctrinales publicados produjo un ambiente propicio para que estos deseos se plasmasen en normas positivas. Al promulgarse la Ley de 25 de julio de 1990, de Reforma del régimen urbanístico y de valoraciones del suelo se introdujo ya un sistema articulado en su Disposición Adicional 10.^a, redactada por una comisión de compañeros apoyados por el indudable impulso colegial.

Esta Ley de 1990 ha supuesto un paso decisivo en la incardinación, ya dentro de la propia Ley del Suelo, de la publicidad registral de Urbanismo. La Disposición Adicional citada venía a señalar los actos inscribibles en el Registro, relacionando un amplio abanico de los que integran las fases sucesivas del proceso urbanístico. Aparte de ello, se incluían también otros preceptos concretos de diversas situaciones más, como por ejemplo las inscripciones de obras nuevas.

Como dijo CHICO ORTIZ (5), esta Ley ha venido a reconocer que la actividad administrativa urbanística estaba distanciando su problemática de la institución registral que, aparte su raigambre histórica, goza de la confianza general; a partir de ahora ha variado la idea y comienza a contarse con el Registro como elemento que permite relaciones que contribuyen a resolver problemas de titularidad, cargas, publicidad y, sobre todo, de regularización de la propiedad.

Con fecha 26 de junio de 1992 se ha publicado el actual y vigente Texto refundido de la Ley del Suelo. Dentro de su título IX, «Régimen jurídico», se integra el capítulo III, «Registro de la Propiedad», que comprende los artículos 307 a 310 dedicados a la publicidad registral, recogiendo el texto íntegro de la Disposición Adicional precedente de la Ley de 1990.

El artículo 307 hace una enumeración de siete grupos de actos inscribibles y termina en el número 8 con un *numerus apertus* parecido al del artículo 7.º del Reglamento Hipotecario al decir que también será inscribible cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en lo futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas.

(5) En su trabajo «La propiedad urbanística y el Registro de la Propiedad», en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, febrero 1991.

El artículo 308 señala el título inscribible; en el 309 se señalan las clases de asientos a practicar según los diversos actos y en el 310 se detallan las operaciones registrales a verificar en las distintas fases de la reparcelación y la compensación.

En el último inciso de este artículo 310 se hace referencia a unas normas reglamentarias que aún están por dictarse. En la Ley de 1990 se daba un plazo de seis meses para estas reglamentaciones complementarias. Estamos en los cinco años y no se ha cumplido el mandato legal, ni se ha dado satisfacción a lo que los Registradores solicitaron formalmente en Barcelona el año 1988. Y no será porque desde los ámbitos profesionales se haya escatimado la colaboración ni haya faltado el empuje preciso; por la comisión colegial encargada se ha redactado, corregido y pulido un anteproyecto cuya última redacción que conocemos es de junio de 1993. Hasta el momento, el trabajo espera la mano amiga que diga levántate y anda.

Es preciso solucionar esta cuestión a la mayor brevedad, no sólo porque se está incumpliendo un mandato legal, sino porque las operaciones urbanísticas siguen llegando, cada vez más numerosas y complicadas, a nuestros Registros y ya es hora de que los Registradores dejen de tener que obrar en bastantes casos por intuición. Aunque tienen formación y profesionalidad suficientes para seguir adelante, siempre será mejor proporcionarles una normativa clara para que puedan obrar sobre bases firmes y sin necesidad de improvisaciones.

De este modo podremos mejor cumplir con nuestro deber calificador, sobre todo teniendo en cuenta que esta publicidad no es sólo productora de efectos sustantivos, sino que en el Urbanismo tiene además el aspecto importantísimo del control de la legalidad de los actos de las administraciones y de los particulares implicados en la ordenación del suelo.

Aquí el Registro actúa como instrumento de cooperación en la disciplina y corrección de actuaciones contrarias al interés público, y esto se puede conseguir de varias formas:

1.º Mediante la publicidad de la iniciación de los procedimientos de revisión en vía administrativa o impugnación jurisdiccional o expedientes de infracciones urbanísticas.

2.º Mediante la utilización de medidas registrales de aseguramiento de obligaciones pecuniarias, ya sea en cuanto a la obligación de conservar la urbanización o ejecutarla.

3.º Publicación de las situaciones reales de apartamiento de la ordenación territorial **aprobada**, como son el incumplimiento de la obligación de construir o urbanizar o las situaciones fuera de la ordenación.

4.º La sujeción de los bienes a los procesos de ejecución de la planificación, por la reparcelación o la expropiación.

5.º Por fin, cuantas medidas tiendan a la publicidad de situaciones particulares, en especial anotaciones preventivas derivadas de los procedimientos de disciplina urbanística o los demás de que sean susceptibles (6).

Hemos visto, desde los ángulos legal y doctrinal, lo que el Registro como institución aporta al Urbanismo.

Por medio de su publicidad produce efectos sustantivos y, además, mediante el control de legalidad, sirve para asegurar de modo eficiente el cumplimiento de los fines pretendidos por la política del suelo y para hacer efectivas las normas sobre edificación y disciplina urbanística en general.

Como Institución, repetimos, el Registro de la Propiedad ha aportado ya tanto al Urbanismo que se ha hecho indispensable.

Ahora, trasladándonos al aspecto humano, vamos a ver lo que han aportado los Registradores como funcionarios que cumplen y también como urbanistas vocacionales.

IV. LA LABOR DE LOS REGISTRADORES URBANISTAS

A) SUS DIVERSAS ACTUACIONES

Desde tres puntos de vista podríamos resumir las direcciones en que los Registradores colaboran con el Urbanismo.

En primer lugar, mediante una tarea continua y callada y que es común a todos: ejerciendo una profesión que les faculta, y a la vez les obliga, a calificar la legalidad de los documentos que llegan al Registro mediante los cuales se constituyen, declaran, modifican o extinguen las situaciones jurídicas urbanísticas, en cuanto que recaen sobre fincas que son soportes de esos derechos u obligaciones. Con los preceptos de la Ley del Suelo y de las normas urbanísticas que correspondan, el control de la legalidad de los actos sobre el suelo se extiende en la práctica a la totalidad de las fincas, incluso las inicialmente rústicas en cuanto que resulten afectadas por una regulación o planificación de carácter urbanístico.

Aquí está el deber indeclinable de conocer y hacer cumplir tales normas que afecta a todo Registrador, radique en un distrito hipotecario rural o urbano. Todos los Registradores aportan su saber y califican bajo su responsabilidad, bajo la lupa de las normas del suelo, la legalidad de los actos a

(6) Ver ampliamente tratados estos aspectos en el trabajo «La publicidad inmobiliaria en la ordenación del territorio», de JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ y FRANCISCO CORRAL DUEÑAS, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, marzo-abril 1983, págs. 313 y siguientes.

inscribir. Todos ellos, pues, hacen algo en materia de urbanismo, en este sentido.

El segundo grupo es el de los activos o vocacionales. Los que han intervenido en tareas de colaboración, asesoramiento o información con instituciones, órganos o empresas relacionados con el Urbanismo. Las actuaciones en este campo, mediante comisiones de servicios, prestación de informes jurídicos, estudios previos y consultas, han sido muy importantes y valiosísimas a la hora de encontrar soluciones a las cuestiones planteadas, aportando su ciencia y su experiencia. Por eso los hemos llamado vocacionales, puesto que no se han limitado a cumplir su deber profesional, sino que prestando una colaboración extraordinaria, han dejado con su impronta personal una prestigiosa huella que todos debemos recordar y agradecer.

Y queda un tercer grupo, también importante, formado por los doctuarios, los que han estudiado en sus libros y publicaciones las cuestiones más candentes y discutibles del Urbanismo. En la práctica se suelen confundir con los del anterior, pues salvo casos aislados de escritores puros, también los «activos» suelen plasmar sus experiencias en estudios y comentarios posteriores que resultan **utilísimos** a la hora de aplicar las normas del Urbanismo en nuestros despachos.

B) COLABORADORES CON ÓRGANOS URBANÍSTICOS

Manifestada ya la faceta netamente profesional que comprende a todos los Registradores en general, vamos a referirnos a los casos vocacionales que conocemos, en los que nuestros compañeros han actuado activamente, contribuyendo a conformar y dar vida al aspecto jurídico del Urbanismo.

a) *Grupo de Regiones Devastadas*

Por orden cronológico, hemos de empezar por **una** de las grandes actuaciones urbanísticas de ámbito nacional, realizada para reconstruir las poblaciones afectadas por la guerra de 1936-1939. Un buen plantel de técnicos de Arquitectura llevaron a cabo las edificaciones de varias comarcas, reconstruyéndose pueblos enteros, mediante ordenaciones del suelo adecuadas; recordemos Guernica, Brihuega, **Brunete**, Teruel y Belchite, entre otras poblaciones. En todas ellas, si la tarea fue impecable en lo técnico, quedó incompleta en lo jurídico; se trataba de actuaciones urgentes y no se anduvo con miramientos. La legalización de las expropiaciones y demás mutaciones dominicales vino después.

Y para llevar a cabo todas las operaciones necesarias a fin de titular

debidamente el suelo y las edificaciones se acudió a un equipo de Registradores que hubieron de trabajar de firme, cumpliendo con minuciosidad y entusiasmo la tarea encomendada. Este equipo estuvo formado por TIRSO CARRETERO GARCÍA, ISIDORO DELGADO ROLLÁN, FRANCISCO MOLINA y SÁENZ DE TEJADA y CARLOS JESÚS ALVAREZ ROMERO. LOS dos primeros ya faltan de entre nosotros, pero dejando con su trabajo y su recuerdo una huella permanente; TIRSO CARRETERO, además de Registrador práctico, fue un teórico bien conocido por sus estudios; ISIDORO DELGADO también lo fue, publicando dos artículos, uno sobre viviendas de protección oficial y otro sobre reparcelaciones parciales. FRANCISCO MOLINA añade a su actuación en Regiones Devastadas el haber sido durante largos años un eficiente asesor jurídico de la Obra Sindical del Hogar, en donde pasaron por sus manos los expedientes de construcción de unas 350.000 viviendas, que ya es hacer. CARLOS ALVAREZ ROMERO también ha destacado por sus trabajos doctrinales y sus múltiples e importantes servicios en distintas ramas de la Administración. A estos dos últimos agradezco los útiles datos que me han proporcionado, informándome también de que tanto en la Obra Sindical del Hogar como en el Instituto Nacional de la Vivienda actuó como asesor jurídico otro Registrador, JOAQUÍN PUIG DE LA BELLACASA.

b) *Reconstrucción de Santander*

Otra actuación quizá poco conocida pero que debe destacarse por ser acaso una de las primeras ordenaciones urbanísticas realizadas en España fue la reconstrucción de Santander. Asolada la ciudad por un incendio que destruyó casi todo el casco, en los primeros años cuarenta, era por entonces Gobernador Civil de la provincia el Registrador JOAQUÍN REGUERA SEVILLA, que luego se reveló también como buen teórico del Urbanismo, publicando dos trabajos. Este acudió, para llevar a efecto las tareas necesarias, a sus dos compañeros de Santoña y Ramales, que eran, respectivamente, JOSÉ GARCÍA-REVILLA GARCÍA y ANTONIO DUQUE HIDALGO. Estos llevaron a cabo, con absoluta perfección, la investigación de la propiedad y la regularización de los títulos de los nuevos solares y edificaciones resultantes de la reconstrucción y ordenación urbana efectuadas. Estos fueron precursores de la aplicación práctica de una propiedad horizontal que entonces apenas se conocía. El compañero ANTONIO DUQUE, que aún vive jubilado en Córdoba, recordará sin duda aquella labor coronada por el éxito.

c) *Una gran figura del Urbanismo*

Uno de los Registradores que destacaron en este campo con luz propia fue NARCISO DE FUENTES SANCHÍS, pues ha sido uno de los creadores del Derecho Urbanístico en España y por ello merece tratamiento por separado.

Desde su juventud hasta su fallecimiento, ya como titular de un Registro de Madrid, dedicó la mayor parte de su actividad operativa y doctrinal al Urbanismo. Ingresó en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad en la oposición de 1941, formó después parte de la Junta de Gobierno de nuestro Colegio durante más de veinticinco años, llegando a ser un eficiente Decano que todos recordamos.

En el Congreso de Derecho Registral de 1961 presentó la ponencia sobre Urbanismo a la que ya nos hemos referido, haciendo un completo estudio de la naciente Ley del Suelo y aclarando las dudas que le propusieron los congresistas con una claridad meridiana.

Pronto mostró su faceta de conocedor como pocos de esta naciente disciplina, por lo que diversos organismos acudieron a él solicitando su colaboración. En 1960 se le llama a formar parte de una comisión que elaboró el Plan General de Ordenación Urbana del *Area Metropolitana* de Madrid. En 1961 es designado Delegado de Programación y Coordinación de la Comisión para la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores y por Orden de 13 de diciembre del mismo año se le designa Subdirector General de Régimen del Suelo de la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda, cargo que desempeñó con entrega absoluta hasta octubre de 1965.

En la conocida e importantísima actuación urbanística de la zona comercial conocida por «AZCA», de Madrid, primero se le elige como Vicepresidente y luego Gerente de la Asociación mixta de compensación, realizando una labor jurídica insustituible y decisiva.

Por Orden de 28 de noviembre de 1962 se le designó miembro de la comisión de estudio y propuesta de textos legales del Ministerio de la Vivienda, puesto en el que se le confirmó al reorganizarse dicha comisión por Orden de 30 de mayo de 1968. Participó, como secretario de la comisión interministerial al efecto en la redacción de la Ley 121/1963, de 2 de diciembre, sobre el *Area Metropolitana* de Madrid, siendo también Secretario-Ponente de la comisión que redactó su reglamento. Y fue Ponente también de la comisión redactora de los Reglamentos de Edificación Forzosa, del Registro Municipal de Solares y del Reglamento de Reparcelaciones, de gran importancia para la publicidad registral de estas operaciones. Finalmente hemos de señalar que fue designado miembro de las comisiones de Vivienda y Estructura y servicios urbanos que contribuyeron a redactar el II Plan de Desarrollo Económico y Social de 1968-1971.

En el aspecto doctrinal, la lista de trabajos y conferencias de NARCISO DE FUENTES es amplísima, por lo que, para evitar repeticiones, nos remitimos al apéndice final. A título de síntesis, digamos que redactó varios programas de actuación y proyectos de normas urbanísticas, pronunció también conferencias en varios foros e intervino, además de en el Congreso de 1961, en otros dos celebrados en París en 1967 y 1968, por la «Union Internationale de la Propriété foncière batie», en representación del Consejo Superior de Cámaras de la Propiedad de España, presentando una ponencia sobre «La colaboración de la *propriete* privee dans le processus de l'urbanisation».

Aparte de ello, siempre desempeñó con singular dedicación su profesión de Registrador de la Propiedad y en todo caso fue el oráculo indispensable al que acudíamos los compañeros para consultar cuantas dudas surgían en esta materia, que él conocía como nadie, pues no hay que olvidar que fue uno de sus artífices. Fue, sin ninguna discusión, uno de los ases del Derecho Urbanístico en España.

d) *Colaboraciones en el Ministerio de la Vivienda*

Continuando la labor iniciada por NARCISO DE FUENTES, también trabajaron otros varios Registradores en este Departamento, cuya Subsecretaría estaba desempeñada, y este es dato importante, por el también compañero ANTONIO LEYVA Y ANDÍA, excelente Registrador que llegó a ser igualmente Decano del Colegio años más tarde y cuya actuación en el campo de la vivienda y el Urbanismo fue realmente positiva.

Aquí trabajó también JOSÉ ANTONIO NORTES TRIVIÑO, actualmente Registrador en Madrid, quien prestó sus servicios durante la década de los sesenta y bastantes años de los setenta, primero en la Gerencia Nacional de Urbanización y después en la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid. Ambos organismos fueron pioneros en la aplicación de la primitiva Ley del Suelo de 1956, teniendo que vencer múltiples resistencias derivadas de no haber calado todavía en la sociedad muchos de los principios que le servían de fundamento y que hoy ya se admiten de modo más general y pacífico.

JOSÉ ANTONIO NORTES colaboró eficazmente en trabajos de gestión y participó además en la elaboración de algunos proyectos de disposiciones urbanísticas de carácter general. Señalemos entre ellas el Decreto-Ley 7/1970, de 27 de junio, sobre Actuaciones Urbanísticas Urgentes, el Decreto 2432/1972, de 18 de agosto, sobre concursos públicos de suelo o urbanismo concertado en la provincia de Madrid y especialmente la materia registral sobre expropiación de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la del Suelo.

Ha sido asesor de la entidad urbanística AZCA de Madrid, redactando sus estatutos con anterioridad a la admisión expresa de esta figura por el Reglamento de Gestión Urbanística de 1978. También ha formado parte de varias comisiones nombradas dentro del Ministerio de Justicia, a propuesta del Colegio de Registradores, para el estudio de temas urbanísticos y de propiedad horizontal, como las formadas para redactar el proyecto de la Ley de conjuntos inmobiliarios y el que fructificó en la Disposición Adicional 10.^a de la Ley de reforma de la del Suelo de 1990. Ha pronunciado varias conferencias y escrito numerosos artículos sobre tema urbanístico, el último por ahora en las Jornadas sobre Urbanismo en Valladolid, en octubre de 1988.

Dentro también del ámbito del Ministerio de la Vivienda, formaron parte del Gabinete de la Subsecretaría, durante los años 1972 y 1973, tres Registradores de la Propiedad: EMILIANO HERNÁNDEZ GARCÍA, JUAN BAUTISTA FUENTES LÓPEZ y JOSÉ LUIS BENAVIDES DEL REY. Con modestia que les honra me dicen que se limitaron a seguir la orientación marcada por NARCISO DE FUENTES Y JOSÉ ANTONIO NORTES, como veteranos en las cuestiones relacionadas con el planeamiento y la gestión urbanísticas. Todos sabemos que hicieron algo más. Con la intención de profundizar y al mismo tiempo con el deseo de colaborar en la solución de problemas civiles y registrales planteados por el Urbanismo, trabajaron en la recepción y glosa de las enmiendas presentadas al proyecto de Ley que luego cristalizó en la reforma de la Ley del Suelo de 1975 y en el Texto refundido de 9 de abril de 1976. Igualmente colaboraron en la realización de diversas tareas, entre ellas preparar trabajos, informes y conferencias que les encomendaba el Subsecretario del Ministerio, por entonces el Registrador ANTONIO DE LEYVA, como se ha dicho; especialmente llevaron los estudios sobre problemas puntuales que planteaba el Derecho Urbanístico en la calificación y práctica registral.

Ya fuera del Ministerio, JOSÉ LUIS BENAVIDES ha continuado su vocación urbanística con la asistencia a varios seminarios en Lieja y La Haya, sobre sistemas de información urbana y ordenación del territorio, aparte de los organizados en España por la *Revista de Derecho Urbanístico*, de cuyo Consejo editorial forma parte, impartiendo clases en los cursos que organiza dicha revista. Últimamente ha participado en el curso sobre incidencia registral que tuvo la Ley de reforma de 1990. Ha publicado numerosos trabajos sobre Urbanismo, que después relacionaremos, destacando a nuestros efectos el titulado «Algunas consideraciones sobre el Registro y su papel en la política de Urbanismo» (*Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 538), en el que anticipa soluciones en materia de parcelaciones que han sido recogidas en el anteproyecto de Reglamento en preparación.

e) *En la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid*

En este Organismo han prestado su colaboración en comisión de servicios dos Registradores que han resultado dos auténticos especialistas en Derecho Urbanístico. Estamos refiriéndonos a JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ y RAFAEL ARNAIZ EGUREN, cuyas prestigiosas trayectorias profesionales confirman su gran talla y preparación.

JOSÉ LUIS LASO, Asesor Jurídico de la citada Gerencia Municipal de Urbanismo, ha actuado con total eficacia en los actos de preparación, creación y titulación del suelo urbano, especialmente en cuanto al derecho de superficie, figura frecuentemente utilizada por el Ayuntamiento de Madrid. Redactó el pliego de condiciones para las actuaciones urbanísticas por concesionario, el Plan Especial de la Avenida de la Paz, en Plan parcial de ordenación de Ciudad Lineal y el especial del Barrio Histórico de Madrid, más otros muchos trabajos jurídicos. De entre éstos, cabe destacar que redactó las enmiendas presentadas por el Ayuntamiento de Madrid al proyecto de Ley de reforma de la del Suelo de 1975.

Aparte estos servicios del ámbito municipal, JOSÉ LUIS LASO ha colaborado en esferas más amplias. Así, intervino en la elaboración del anteproyecto de Ley sobre urbanizaciones y conjuntos inmobiliarios, ha sido miembro activo de la comisión redactora de las normas hipotecarias que se plasmaron en la Disposición Adicional de la Ley de 1990 y también forma parte de la comisión que está redactando y estudiando el proyecto del reglamento de adaptación del régimen registral a la legislación urbanística, aún en el telar y cuya publicación estamos esperando.

Para la Comunidad Autónoma de Madrid intervino en la redacción de la Ley de 1984, sobre Disciplina Urbanística, así como en el informe y ponencia sobre urbanizaciones clandestinas, aparte otras reglamentaciones particulares.

Su prestigio ha saltado el Atlántico y por ello se le encomendó la redacción de los documentos jurídicos que determinaron la adjudicación del concurso internacional convocado por la Municipalidad de Buenos Aires en 1969, para la remodelación del sector sur de dicha ciudad.

Es autor de una obra monumental, *Derecho Urbanístico*, en tres tomos, que supone un estudio exhaustivo de la materia. Ha redactado la voz «Urbanismo» del Diccionario Jurídico de *Espasa-Calpe*, 1992. Es autor del trabajo *Urbanismo y Registro de la Propiedad* en la publicación colectiva del Ayuntamiento de Madrid sobre el Texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, de varias ponencias y comunicaciones en Congresos Internacionales de Derecho Registral y de multitud de artículos y trabajos monográficos, llenos de doctrina, cuya relación dejamos para el apéndice. Ha impartido cursos y conferencias sobre Urbanismo en varios Organismos, Universidades e instituciones de todo tipo, públicas y privadas.

El otro Registrador citado, RAFAEL ARNAIZ EGUREN, empezó también sus actuaciones urbanísticas en la asesoría jurídica de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid. Allí realizó las tareas y estudios propios del organismo municipal que lleva este tema en la capital de España.

En 1974 fue nombrado jefe del gabinete de estudios de la reorganizada COPLACO, dentro del Ministerio de la Vivienda. Por entonces se inició una tarea de planeamiento del entorno metropolitano de Madrid, de gran importancia en su desarrollo futuro, especialmente a través de la redacción de normas subsidiarias para todos los ayuntamientos de la provincia y también se redactaron determinados planes especiales como el de protección del medio físico, en los cuales participó. Igualmente lo hizo en comisiones técnicas de redacción parcial de determinadas normas que luego se integraron en la Ley del Suelo de 1975 y en el Reglamento de Gestión Urbanística de 1978.

Al trasladarse como titular al Registro de Puigcerdá, del que pasó después al de Santa Coloma de Farnés, a partir de 1977 participa activamente en varias comisiones formadas en el seno de la Generalidad de Cataluña, con el fin de estudiar y articular la normativa urbanística de aquella Comunidad Autónoma. Los trabajos de estas comisiones, en las que también participó otro gran urbanista, el Registrador de Barcelona JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA, dieron base a la legislación autonómica sobre protección a la legalidad urbanística, alguno de cuyos preceptos han servido de antecedente directo a las normas registrales del texto vigente de la Ley del Suelo.

RAFAEL ARNAIZ también ha tomado parte en las comisiones redactoras de la Disposición Adicional 10.^a de la Ley de 1990 y en la que ha preparado el proyecto de reglamento sobre adaptación de la legislación hipotecaria a la urbanística.

En el plano teórico o doctrinal, fue Ponente de las conclusiones del Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Méjico en 1980, presentando un acabado trabajo sobre el tema «La planificación urbanística y el Registro de la Propiedad». También es conferenciante habitual sobre estos temas, en las Escuelas Técnicas Superiores de Arquitectura de Madrid y Barcelona, en las Universidades Autónoma y Carlos III de Madrid y últimamente en el Instituto de Empresa y ha publicado bastantes trabajos, especialmente sobre sistemas de gestión urbanística, expropiaciones, declaraciones de obra nueva, aprovechamientos urbanísticos e inscripción de condiciones impuestas en las licencias, que relacionamos con detalle en el apéndice.

Otros Registradores han colaborado más recientemente con la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid en sus tareas relacionadas con la vertiente jurídica del urbanismo. Aquí cabe citar a MANUEL AMORÓS GUARDIOLA, Registrador de Madrid y Catedrático de Derecho Civil, que ha actuado como Asesor Jurídico en el plan de urbanismo conocido con el

nombre de Pasillo Verde Ferroviario, de gran complejidad, aportando sus acertadas soluciones.

Y digamos como final de este apartado de colaboraciones con organismos que actualmente está desempeñando la jefatura de la asesoría jurídica de la Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid el Registrador FERNANDO ACEDO-RICO HENNING, ahora en situación de excedencia. Su labor es importante en las tareas de titulación de las viviendas que se construyen y adjudican, cooperando en la publicidad registral de estas viviendas sociales de promoción municipal.

C) ACTUACIONES DEL COLEGIO DE REGISTRADORES

Por supuesto, no es preciso aclarar que en los casos anteriores los Registradores no han operado como francotiradores aislados. Aunque se haya dejado a salvo su libertad personal, bien garantizada por su acreditada formación doctrinal y profesional, es lógico pensar que hayan seguido una línea acorde con la genérica orientación deseable en estos casos. La importancia de una labor que pudiera afectar de modo importante a la publicidad inmobiliaria y, en consecuencia, a la institución registral y a los profesionales que la sirven, justificaría cualquier preocupación colegial por orientar y patrocinar debidamente las actuaciones en este campo.

De ahí que el Colegio de Registradores no sólo haya impulsado con su aliento estas colaboraciones con los órganos y entidades que hemos visto, sino que, como tal corporación profesional ha procurado aportar en lo posible las iniciativas y asesoramientos acordes con sus propias finalidades.

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tiene, entre los fines que le asigna el artículo 562 del Reglamento hipotecario, el de fomentar los estudios de Derecho Inmobiliario y su divulgación mediante conferencias, memorias, emisión de informes y otras iniciativas análogas. Al aparecer la Ley del Suelo se sintió la lógica necesidad de su estudio y aplicación y ya hemos visto cómo fue objeto de una de las ponencias del Congreso de Derecho Registral de 1961.

Con razón se ha dicho que si las normas de la Ley del Suelo perduran o logran cierto nivel de vigencia, día llegará en que los hipotecaristas investigarán el entramado de aquélla por ser parte del Derecho Inmobiliario (7).

Además de numerosas reuniones de estudio llevadas a cabo en los

(7) EUGENIO PÉREZ BOTIJA, en su trabajo «Síntesis normativa de la Ley del Suelo. Hacia una justificación del Urbanismo», en *Revista de Estudios de la Vida Local*, núm. 88, pág. 502.

Seminarios regionales de Derecho Hipotecario, al promulgarse la Ley del Suelo de 1975 tuvieron lugar en el Colegio de Registradores unas jornadas sobre esta normativa, orientadas sobre todo a analizar sus aplicaciones registrales.

Debemos destacar también el papel preponderante del Colegio en la organización y desarrollo de los Congresos Internacionales de Derecho Registral en los que, como vimos, se ha estudiado el tema urbanístico con gran amplitud. En ellos la aportación española ha sido importantísima, no sólo por las valiosas ponencias y comunicaciones aportadas, sino también a la hora de redactar las conclusiones. En éstas se han concretado de modo indeleble los principios sobre la publicidad registral del Urbanismo que después han servido de pauta orientadora a la hora de redactar las normas positivas.

En el año 1981 se constituye en el seno del Colegio de Registradores una comisión para estudiar la reforma del Reglamento Hipotecario, en cuyo borrador se recogía la materia urbanística en relación con el Registro. Conveniencias puramente políticas del momento dieron lugar a dificultades insalvables y no pudo llegar a buen puerto aquella regulación proyectada de la que, sin duda, se hubieran derivado apreciables ventajas.

A partir de 1982, en que se inicia la eficaz etapa en el Decanato de CARLOS-MIGUEL HERNÁNDEZ CRESPO, se intenta una y otra vez sacar adelante la indicada reforma reglamentaria, pero de nuevo surgen dificultades infranqueables derivadas de los cambios políticos que impidieron el propósito.

Como consecuencia de estas dificultades y dado que algunas Comunidades Autónomas dictaron sus propias normas urbanísticas, se llevaron a cabo en algunas de aquellas regiones unos acuerdos o protocolos parciales mediante los que se pretendía conseguir una mínima armonización entre la legislación hipotecaria y esas normas autonómicas nacientes. Esto provocó una Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril de 1984, fuertemente crítica para esos protocolos; pero una vez aclarado que no se trataba de sustituir o saltar por encima del Ministerio de Justicia, sino sólo de establecer un *modus operandi*, se rectificó poco después con otra Resolución aclaratoria. Realmente se trataba tan sólo de evitar que la publicidad de las situaciones urbanísticas quedase paralizada por la ausencia de las normas que se hacían cada vez más necesarias.

Desde el Colegio se impulsó la idea de que los Registradores colaborasen en toda clase de trabajos preparatorios que se les propusieran a los efectos de redactar normas sobre suelo y disciplina urbanística en los ámbitos de las distintas Comunidades. Ya hemos visto el resultado en Cataluña, donde intervinieron de modo notable nuestros compañeros RAFAEL ARNAIZ y JOSÉ MANUEL GARCÍA. Por entonces, el propio Decano CARLOS

HERNÁNDEZ CRESPO y otros Registradores intervinieron en las reuniones previas de preparación de la Ley de la Comunidad de Madrid de 1984, sobre Legalidad de la Disciplina Urbanística, en la que se incluyó la necesidad de la certificación de titularidad registral de las fincas a nombre de los promotores como requisito para iniciar actuaciones urbanísticas.

También el Colegio procuró en estos años, que fueron decisivos a estos efectos, la participación de sus colegiados en conferencias, mesas redondas, jornadas de estudio y otros sistemas de emisión de ideas, tanto en el ámbito autonómico como en el nacional.

Recordemos las Jornadas celebradas en Madrid, organizadas por la Unión Profesional que presidía el Decano del Colegio de Abogados don Antonio Pedrol Rius, en las cuales la ponencia «La publicidad registral en la Ordenación del territorio» fue expuesta por JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ y quien escribe, en nombre del Colegio de Registradores, habiendo tenido el honor de que presidiese la sesión Su Majestad la Reina.

Igualmente recordamos que se celebraron unas Jornadas sobre Urbanismo y publicidad registral celebradas en el Ayuntamiento de Valladolid en octubre de 1988, en las que intervinieron los Registradores JOSÉ LUIS LASO, RAFAEL ARNAIZ, JORGE REQUEJO, CÉSAR GARCÍA ARANGO, MARTÍN MARCOS JIMÉNEZ, PEDRO AVILA NAVARRO, JOSÉ ANTONIO NORTES y ANTONIO MANZANO. El libro que se editó tiene un importante prólogo del Decano HERNÁNDEZ CRESPO.

La Asamblea General de los Registradores españoles celebrada en Barcelona en diciembre de 1988 fijó de nuevo la necesidad de reglamentar debidamente las relaciones del Registro y el Urbanismo en los términos que vimos antes. En las conclusiones que se aprobaron se insistía en la urgente adaptación de ambos sistemas.

En relación con la ponencia especial de «Transacciones Inmobiliarias» que se estudiaba en el Congreso de los Diputados, CARLOS HERNÁNDEZ CRESPO, como Decano del Colegio de Registradores, compareció personalmente ante la Comisión al efecto, contestando a las preguntas formuladas sobre varios temas que interesaban; también, entre ellos, se hizo referencia a la adaptación de la legislación hipotecaria al Urbanismo, ofreciendo presentar un informe escrito ampliatorio. Así se hizo, remitiendo un informe que se redactó por una comisión colegial en la que intervino el propio Decano.

En este informe, aparte otras cuestiones indirectamente relacionadas con el tema, como la Organización de la propiedad inmueble, la **multipropiedad** y los conjuntos inmobiliarios, se estudió la cuestión central de la coordinación de Urbanismo y Registro.

El informe, amplio, tenía una introducción en la que se hacía constar que para estructurar debidamente la materia convenía distinguir los siguientes aspectos:

- 1) La adaptación de la legislación hipotecaria en materia de ejecución del planeamiento. Dentro de éste se proponían como ideas básicas la distinción entre los sistemas de actuación por expropiación, el de compensación y el de cooperación.
- 2) La colaboración de la institución registral en el ámbito de la disciplina urbanística, a través del control de licencias de parcelación y edificación.
- 3) La coordinación de ambas legislaciones en materia de conservación de la urbanización.

Entre otras medidas se propugnaba la posibilidad de que en los planeamientos de iniciativa particular se pueda hacer constar por nota marginal de las fincas la intención de su ordenación y la prefiguración contemplada en el plan a los efectos de fijar lo concerniente al tipo de edificación.

Resultado de este informe fue que se recabase la colaboración del Colegio a la hora de redactar los trabajos preparatorios de la que sería después la Ley de 1990. Una comisión formada por los Registradores JUAN JOSÉ PRETEL, JOSÉ ANTONIO NORTES, JOSÉ LUIS LASO, RAFAEL ARNAIZ y ANTONIO HUESO dio forma a la redacción de la Disposición Adicional 10.^a, básica en esta materia de la publicidad, que entraba ya por la puerta grande en la normativa del suelo con rango legal y propiciaba la reforma reglamentaria.

Promulgada la Ley de 1990, en el Colegio se desarrolló un importante ciclo de conferencias para estudiar sus diversos aspectos registrales, cuyo texto se recogió en un libro, editado por el Centro de Estudios Registrales bajo el título *Estudios sobre la reforma de la Ley del Suelo*.

Ya en 1993, la Dirección General de los Registros y del Notariado constituyó una comisión para redactar un borrador del esperado reglamento de adaptación, formada por CARLOS HERNÁNDEZ CRESPO, RAFAEL ARNAIZ, JOSÉ LUIS LASO, JUAN JOSÉ PRETEL, MANUEL PEÑA y BERNALDO DE QUIRÓS y JUAN SARMIENTO, como Registradores, aparte otros profesionales. Terminada su redacción, salvo algún punto concreto, las elecciones de 1993, con cambio en la cúpula del Ministerio, han supuesto un lamentable parón en esta obra urgente.

Como última noticia sobre el particular digamos que el actual Decano del Colegio, JOSÉ POVEDA DÍAZ, en reciente visita al Ministro, ha recordado la urgencia de que sea aprobado este Reglamento, según nos comunicó en carta a los colegiados. ¿Lo conseguiremos?

D) TRABAJOS DOCTRINALES DE LOS REGISTRADORES URBANISTAS

Casi todos los Registradores urbanistas «activos» han plasmado en libros o escritos sus experiencias e ideas, en algunos casos de modo abundante. Algo hemos visto ya y dejamos el total para el apéndice.

Pero también hay un gran número de libros o estudios escritos por Registradores que llamaremos «doctrinales». Aunque también los relacionaremos con detalle después, ahora queremos dar noticia de los más destacados.

Lugar preferente merecen los varios *Comentarios a la Ley del Suelo* en sus distintas redacciones, obra completa y utilísima del Registrador de la Propiedad, Catedrático de Derecho Administrativo y brillante Abogado JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ. Sabe todo sobre Urbanismo y ha publicado numerosos tratados sobre temas puntuales: Ha escrito sobre el registro municipal de solares (1965), la expropiación forzosa urbanística (1965), sobre planes de urbanismo de iniciativa particular (1973), planes de urbanismo en general (1974), sobre las licencias (1978), sobre el régimen de planeamiento (1982) y así un sinfín de trabajos, conferencias y lecciones en la cátedra. Es, sin duda, un Registrador urbanista de primera, un gran enseñante y doctrinario.

Hay, que sepamos, dos Tesis Doctorales sobre Urbanismo escritas por Registradores. JESÚS GONZÁLEZ SALINAS, que la defendió sobre «Sistemas de compensación y terceros adquirentes de suelo» y MARTÍN MARCOS JIMÉNEZ, que hizo su Tesis sobre «Parcelaciones y reparcelaciones en el Registro de la Propiedad». También tenemos noticia de que hay otro Registrador, FERNANDO ACEDO-RICO HENNING, que está preparando igualmente su tesis sobre Urbanismo en su aspecto registral.

Las ponencias, conferencias y trabajos doctrinales de toda índole de los Registradores se pueden ver en las revistas profesionales y en las publicaciones del Colegio o de las editoriales especializadas. Son de señalar las ponencias y comunicaciones a los congresos y los frecuentes artículos que aparecen en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, así como en la *Derecho Urbanístico*.

Tenemos que destacar al Registrador de Barcelona JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA, que ha dedicado un importante apartado en su monumental libro *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario* a la publicidad y otro especial a la relación entre Registro y Urbanismo. También ha escrito varios acertados trabajos sobre aspectos concretos de estas actuaciones, mereciendo especial mención la tripleta de completísimos artículos sobre la reparcelación y la compensación en el Registro de la Propiedad que publicó en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* y que constituyen una aportación fundamental, en lo teórico y en la práctica. Ya hemos dicho también que JOSÉ MANUEL GARCÍA, además ha prestado su colaboración, valiosísima dada su gran preparación, en varias actuaciones urbanísticas dentro del ámbito de Cataluña y en especial de Barcelona, donde ejerce su profesión.

Otro Registrador teórico notable es CAYETANO UTRERA RAVASSA, que tuvo una base de arranque bastante práctica por haber vivido los problemas

urbanísticos de Málaga, de donde fue eficiente Alcalde. También ha escrito varios trabajos, siendo de resaltar uno que se publicó en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* sobre los efectos de la publicidad de la nota marginal de iniciación de los expedientes y también su comunicación al V Congreso Internacional sobre el aprovechamiento urbanístico.

La lista de Registradores «teóricos» es muy abundante.

V. JOSE MARIA CHICO, ESTUDIOSO DEL URBANISMO

Nuestro compañero, en materia jurídica, ha escrito de casi todo. Su relación bibliográfica es impresionante en las distintas esferas, pero nos vamos a ceñir al tema del Urbanismo que nos ocupa y en especial a su publicidad registral.

En todos sus estudios se vislumbra a primera vista un denominador común, derivado del fuerte impacto que en un jurista de formación privatista han supuesto las nuevas normas de tinte público ordenadoras del suelo. Porque estas normas administrativas suponen una indudable perturbación en el tradicional régimen civilista de la propiedad.

JOSÉ MARÍA CHICO ha estudiado los sucesivos textos de la Ley del Suelo y en cada ocasión ha resaltado las carencias y discordancias que ha notado. Pero, eso sí, con la idea constructiva de procurar la adaptación de los sistemas urbanístico e hipotecario; por ello sus críticas muestran siempre deseos armonizadores y de cooperación. Bajo este prisma vamos a resumir estos estudios, siguiendo el orden cronológico de su publicación.

1. *Las urbanizaciones, la Ley del Suelo y el Registro de la Propiedad.* Se publicó este trabajo en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* en 1971, recogiendo ampliada una conferencia del autor en Santiago de Compostela, dictada en la clausura del curso 1969-1970 del Seminario de Derecho Hipotecario de Valladolid-Salamanca.

Empieza examinando los problemas que para el Registro se derivan del Derecho Urbanístico. La Ley del Suelo, dice, no es fácil y tiene más profundidad de la que deja entrever su apariencia; se trata de una ley técnica, de difícil comprensión para los no iniciados. La existencia de un plan de ordenación hace que entre en juego una singular clasificación de los terrenos que desborda la clásica admitida por las legislaciones civil e hipotecaria. La falta de enlace, decía por entonces CHICO, puede poner en entredicho la fuerza de la Ley del Suelo o la eficacia jurídica para la que se creó el Registro. Tras esto, examina las cuestiones que por entonces planteaban las nuevas reglas contenidas en la Ley del Suelo respecto a las parcelaciones, la reparcelación y la obra nueva, dando un detenido repaso a los diversos puntos.

También estudia el tema de las urbanizaciones en la Ley del Suelo, tocando igualmente la legislación sobre centros y zonas de interés turístico, entonces vigente y hoy derogada, para terminar con la que llama urbanización privada, o sea, la realizada en aquellos lugares donde no existe plan de ordenación, planteándose su posibilidad, que si entonces era discutible, ahora no cabría en modo alguno.

2. *El derecho de propiedad ante la nueva legislación urbanística.* La *Revista de Derecho Urbanístico* organizó un ciclo de conferencias sobre la reforma que entonces se proyectaba de la Ley del Suelo. JOSÉ MARÍA CHICO intervino y su disertación se publicó en el número 33 de 1973 de dicha revista.

Comienza el autor su trabajo diciendo que actualmente hay un problema político de penetración del poder público en la propiedad, que se manifiesta en lo que se ha llamado «desprivatización» del derecho de propiedad. El carácter unitario de este derecho ha sufrido un duro golpe al aparecer modernamente una legislación específica, administrativa, pública y casi estatutaria, referida sobre todo a la propiedad urbana, que ha hecho dudar a la doctrina si no estaremos ante una posible clase especial de propiedad.

Los límites son tan penetrantes que aquí se ha evolucionado igual que en la patria potestad, que de poder se ha convertido en función y nos recuerda cómo entendía CASTÁN la idea de la socialización de la propiedad; pero, sigue CHICO, en el fondo esta idea de la socialización es una fórmula vaga, llena de problemas y peligros.

Tras estos puntos iniciales sobre el concepto clásico de la propiedad y el que resulta a la luz de las limitaciones y determinaciones derivadas de la Ley del Suelo, examina estas últimas con detalle y se plantea el problema de su publicidad frente a terceros adquirentes. Critica la ausencia de la publicidad registral en la Ley entonces vigente, achacando esta carencia a que era una norma puramente técnica y hecha sólo por técnicos, por lo que no era jurídica, ni siquiera social, pues no entraba en las costumbres del pueblo. Dice que uno de los grandes errores que aquella ley cometió fue despreciar los servicios públicos que el Registro de la Propiedad le podía ofrecer; sólo en casos inevitables se acude a esta institución como necesario remedio. Sigue diciendo CHICO que sólo a las instituciones sospechosamente antisociales se les vuelve la espalda; pero el Registro de la Propiedad no lo es y por ello la razón de no llegar a una completa relación con el mismo reside en un posible desconocimiento de su función y de su servicio. Por eso considera necesario que la inscripción refleje la calificación del suelo, la indivisibilidad en su caso, las limitaciones, la edificación forzosa y la necesidad de licencia. Comprendo, decía, que todo ello signifique echar sobre el Registro una enorme responsabilidad y un gran trabajo, pero no debe olvidarse que estamos ante la prestación de un servicio con signo

social y estimo que es la única forma en que esta legislación del suelo empiece a coger vuelos. La predicción, como vemos, se está cumpliendo.

3. *El Urbanismo y el Registro de la Propiedad. Repercusiones de éste en la Ley del Suelo.* Como contestación a uno de los nuevos temas incluidos al reformarse el programa de oposiciones a ingreso en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad, JOSÉ MARÍA CHICO redactó este trabajo, que incluyó en su libro *Complemento al Derecho Hipotecario y su legislación*, editado en 1974.

Empieza sentando que si el Urbanismo se refiere al estudio de la creación, desarrollo, reforma y progreso de los poblados en orden a las necesidades materiales de la vida humana, es evidente la gran relación que tiene este fenómeno con un instrumento de publicidad tan decisivo como el Registro de la Propiedad.

Tocando el tema del giro social que va adquiriendo el dominio, nos dice que la Ley del Suelo significa un paso avanzadísimo en el cual aquél se ve sometido a un rígido estatuto de limitaciones, atribuyendo a los planes de ordenación urbana el carácter de fuente de derechos que antes parecían emanar del propio concepto del derecho de propiedad, conforme a la tradicional definición del artículo 348 del Código Civil.

Este cuadro de límites dominicales se configura por unos como delimitaciones normales, por otros como verdaderas limitaciones y por otros como cargas, gravámenes o servidumbres de carácter real. El autor, haciendo verdaderos equilibrios y buceando entre varios preceptos de la Ley del Suelo de 1956, llega a afirmar que este conjunto de límites o deberes establecido por la Ley carece de efectos respecto de terceros que adquieren confiados en el contenido del Registro de la Propiedad y expresa sus argumentos, que quizá fueran un tanto atrevidos para aquella época. El caso es que hace una defensa **numantina** del Registro pese a que aquella Ley de 1956, como nos dice, se redactó con una postura entre ignorante y displicente de la institución registral, ya que sólo se acudía al Registro para solucionar unos pocos casos concretos, pero nada más.

El trabajo se completa para contestar al temario, con el estudio de las diversas operaciones registrales necesarias para llevar a cabo la inscripción de las parcelaciones y reparcelaciones, de acuerdo con la normativa vigente entonces, que ya había recibido un buen balón de oxígeno con el Reglamento de Reparcelaciones, en el que intervinieron Registradores, como vimos.

4. *Lo jurídico y lo urbanístico.* Publicada en 1975 la Ley de reforma de la del Suelo, JOSÉ MARÍA CHICO acusa pronto el retoque y lo estudia en una conferencia en el Seminario de Derecho Hipotecario de Valladolid-Salamanca, que luego publicó en el número 44 de la *Revista de Derecho Urbanístico*, de donde lo tomamos.

La reforma de 1975 merece al autor una aguda crítica. Tras una profun-

da disquisición, con abundante cita de doctrina en la que incluye hasta conocidos pasajes de la literatura universal (nada menos que *El mercader de Ve necia*), analiza CHICO la diferencia entre lo que es jurídico *per se* y lo que se entiende por Derecho cuando sólo está apoyado en una norma, pero careciendo de bases éticas o sociales más sólidas. Si el Derecho en sentido propio es siempre justo, la norma puede no serlo en alguna ocasión.

El brillante prólogo le da vía para entrar en el análisis comparativo de la legislación urbanística entonces vigente con los principios que conforman la teoría general del Derecho. Un tanto duro es JOSÉ MARÍA CHICO al dudar y hasta negar en algunos casos a la Ley del Suelo primitiva su concordancia con los principios de certeza, legalidad, seguridad jurídica y de la función social de la propiedad, requisitos todos necesarios para una correcta construcción conceptual de la norma. A la vista de estos defectos iniciales, analiza la reforma propuesta y el resultado es también un tanto deprimente.

Concluye opinando que la Ley de Reforma de 1975 resulta difícil de enjuiciar en materia de posibilidades y omisiones. Desde el punto de vista jurídico, dice, el legislador ha tenido en sus manos una gran ocasión para haber dado forma legal a una nueva normativa del suelo, corrigiendo defectos o introduciendo las novedades precisas. Parece que no lo ve así cuando termina diciendo que se debería haber prolongado el rodaje de la Ley de 1956 hasta madurar un buen sistema con previsión de futuro.

5. *El tráfico inmobiliario en la nueva Ley del Suelo.* La *Revista General de Legislación y Jurisprudencia* publicó en su tomo I del año 1977 una conferencia que había pronunciado JOSÉ MARÍA CHICO sobre el mismo tema para los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, la cual, como es lógico, estuvo orientada a las actividades propias de estos profesionales.

Para entonces ya había aparecido el texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 y a su articulado se refirió el conferenciante, insistiendo en sus conocidas ideas sobre los condicionamientos que esta legislación impone a la titularidad dominical. Las facultades del dominio se ejercerán, decía su artículo 76, dentro de las limitaciones establecidas en la Ley; algo muy distinto de la expresión «sin más» del artículo 348 del Código Civil.

Después de exponer detalladamente los requisitos del tráfico inmobiliario, se refiere a la publicidad registral y entra en materia. Nuevamente afirma que dentro de la Ley del Suelo no se supo encuadrar debidamente la publicidad registral, recogiendo tan sólo en casos aislados. El legislador actual, dice, refiriéndose a la reforma de 1975, ha tratado de corregir aquel semivacío y ha mejorado la redacción de algunos artículos e instaura en la Disposición transitoria 13.^a la posibilidad de una coordinación entre la legislación del suelo y el Registro de la Propiedad.

Esta última Disposición, germen inicial de la futura adaptación, la veía por entonces CHICO llena de dificultades; como tales apuntaba el autor la

existencia de unos principios hipotecarios con los que habría de conjugarse «la absurda base de que parte la Ley del Suelo en cuanto a la configuración de los planes» (sic). Y es que veía difícil incorporar al Registro de la Propiedad el plan como tal, dada su estructura, dimensiones y técnicas especiales, ya que no parte de fincas sino de polígonos. Más factible considera la incorporación al Registro de las fincas y derechos resultantes de la ejecución de los planes; así, desde la certificación inicial, hasta la inscripción definitiva de las fincas, pasando por las notas marginales, anotaciones y asientos donde se pueden reflejar las correspondientes situaciones jurídicas; lo más importante a su juicio es el papel de un sistema calificador que asegure la legalidad de las actuaciones.

6. *La publicidad registral en relación con el Urbanismo y la prehorizontalidad.* Este trabajo se presentó como comunicación de la Delegación española al III Congreso Internacional de Derecho Registral que se celebró en San Juan de Puerto Rico en 1977 y fue publicado en 1978 por el Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico.

En la comunicación se expone la función de la publicidad, diciendo el autor que la razón de ser del Registro de la Propiedad es precisamente ser base de esta publicidad, pero no como simple anuncio, sino productora de efectos sustantivos; con esto anticipa otra idea clave y que veremos es el centro de uno de sus últimos trabajos. Sigue diciendo que un registro secreto no pasaría de ser un archivo y si la publicidad no produjese más efecto que la noticia, este registro sólo sería un mero fichero administrativo. Cuando se dice que el contenido del Registro debe ser tenido por exacto mientras no se demuestre lo contrario, estamos aclarando el verdadero contenido de la publicidad y precisando los efectos que ésta produce. El Registro de la Propiedad es un medio técnico a través del cual se proyecta la publicidad en su función de proteger el tráfico jurídico.

Una vez exployado el punto de la publicidad registral y sus efectos, JOSÉ MARÍA CHICO lo pone en relación con el fenómeno del Urbanismo. Señala como un precepto de excepción respecto a la protección registral el artículo de la Ley del Suelo que señalaba que la enajenación de las fincas no modificará la situación de su titular, quedando el adquirente subrogado «en el lugar y puesto» del anterior propietario en los compromisos que hubiera contraído respecto a la urbanización y edificación. La doctrina administrativa trata de justificar esta especial configuración de la propiedad urbanística en los textos de la Ley del Suelo: El principio de planificación y el juego de una serie de razones sociales del fenómeno del Urbanismo; de ellos se deduce que la propiedad urbana es especial, emana del plan y se traduce en el volumen edificable.

Estudia estos supuestos y viene a centrar la publicidad registral en la fase de ejecución de los planes; la idealización de la urbanización que se

contenía en el plan se transforma y concreta en fincas o unidades registrales y es evidente que la publicidad es entonces importante para la necesaria coordinación de lo que se puede ejecutar y lo que debe respetarse o tenerse en cuenta en la realidad jurídica.

En una de las conclusiones de este trabajo, CHICO resume su tesis diciendo que el Urbanismo ha irrumpido en la vida real bajo el signo de lo administrativo, olvidando que el principio de legalidad debe aceptar en todos sus condicionamientos el ordenamiento legal establecido; ni sus construcciones jurídicas en torno a la propiedad, sus limitaciones, su afección frente a terceros, ni la falta de la publicidad de los planes de ordenación, pueden justificar una descoordinación con la institución registral.

7. «*El Urbanismo y el Registro de la Propiedad*».—Este amplio estudio que se publicó en la *Revista de Derecho Notarial* en enero-marzo de 1978 es uno de los más completos, importantes y mejor contruidos de los que ha escrito sobre el tema JOSÉ MARÍA CHICO.

La grandeza de la función calificadora que el Estado ha conferido al Registrador de la Propiedad, dice el autor para justificar su trabajo, tiene su base única y exclusiva en su condición de jurista; además lo justifica el reto que la legislación urbanística supone para una institución tradicional como el Registro de la Propiedad. Y es que aquí puede radicar la solución técnica de muchos de los problemas que el Urbanismo plantea en ese impresionante e incontenible avance de la «desprivatización del Derecho». El Registro de la Propiedad es una institución que sirve públicamente en forma intertemporal las diferentes etapas por la que la política económica y social de la propiedad atraviesa. Se trata de una institución con permanencia en el tiempo, pues la serie de principios que estructuran el sistema permiten garantizar la seguridad de un derecho sobre una propiedad, sea ésta individual o social.

Para demostrarlo expone una detallada trayectoria histórica de los servicios sociales prestados por el Registro, empeñado por las realizaciones agrarias, de gran efectividad, para seguir ya en el terreno de la vivienda y el Urbanismo, por los que también hace un amplio recorrido.

Después estudia el Urbanismo como fenómeno social y jurídico. Desde que aparece, el Urbanismo está marcado por la idea de lo social que se manifiesta en que sus normas pretenden constituir un auténtico «estatuto de la propiedad» basado en el plan de ordenación y el juego de requisitos y licencias que permiten su realización. El aspecto jurídico se manifiesta en el mismo concepto de la propiedad diciendo que sus facultades se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la propia Ley del Suelo y en los planes de ordenación, con arreglo a la calificación urbanística de los predios. Así pues, CHICO ve a la propiedad urbana como especial, con facultades que más bien emanan del plan y con un nuevo dato importante que es el volumen edificable.

A los efectos de la publicidad, el autor desarrolla la dogmática de las limitaciones del dominio, propugnando que las cargas precisan para su efectividad frente a terceros la debida constancia en el Registro, criticando el precepto que subroga al adquirente en el «puesto» del anterior en todo caso a los efectos urbanísticos.

Tal como lo hiciera en otra ocasión, JOSÉ MARÍA CHICO pone en tela de juicio que la Ley del Suelo entonces vigente estuviera de acuerdo con los principios jurídicos de certeza, publicidad y seguridad jurídica. Piensa que esta Ley hubiera podido muy bien estructurarse dentro del conjunto normativo vigente y ser lo suficientemente flexible para ir adaptando sus principios y normas a la realidad de un ordenamiento vivo.

Con arreglo a estas ideas el autor reflejaba las realidades presentes en aquel momento en cuanto a las relaciones del Derecho Urbanístico y el Registro de la Propiedad y exponía sus deseos de que la celebrada Disposición Transitoria 13.^a se plasmará en la realidad de una mayor concordancia que, como sabemos, se ha hecho esperar bastante y aún no está completa.

8. «*El Urbanismo y la necesaria publicidad registral*». Fue una de las comunicaciones que el autor presentó al IV Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en México en 1980.

En la trayectoria histórica inicial se expone cómo apareció en España esta regulación especial urbanística, caracterizada, según CHICO, por suponer una desviación frente a los principios jurídicos generales, escasa precisión de los conceptos, olvido de la realidad social y falta de unidad y coherencia legislativa. Las primeras leyes del suelo trataron de modo insuficiente la publicidad registral, aunque reconoce que este alejamiento se corrigió después parcialmente en los Reglamentos dictados para su aplicación.

Promulgada ya por entonces la vigente Constitución Española, CHICO ORTIZ examina la postura de ésta respecto a la propiedad y sus delimitaciones por razones de orden social, para resaltar la urgencia de una regulación que ponga la normativa urbanística acorde con tales principios. Para ello debe considerarse necesaria la publicidad registral con el fin de que el Urbanismo pueda aprovechar los grandes avances de la técnica registral para asegurar, a través de la calificación, el respeto a la Ley del Suelo. Con la adaptación de sus normas a las del ordenamiento hipotecario se lograría además la seguridad en el tráfico y la debida claridad y transparencia de la institución de la propiedad.

Termina su comunicación diciendo que las garantías del cumplimiento de los planes y de las obligaciones impuestas, evitando también la indebida invasión de los derechos de los particulares, son medidas que encajan perfectamente dentro de la sistemática de los Registros jurídicos de bienes. Esto se basa tanto en su propia estructura como porque se verifica la legalidad de la acción a través de la calificación de un funcionario indepen-

diente y responsable que así colabora en el mantenimiento del orden social y en la formación de los conceptos jurídicos de la sociedad.

9. «*La propiedad urbanística y el Registro de la Propiedad*». Poco tiempo después de promulgarse la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y de Valoraciones del Suelo, se produjeron múltiples estudios, conferencias y reuniones para analizarla. Un ciclo muy interesante se desarrolló en el Colegio de Registradores y allí tuvieron lugar varias importantes intervenciones según se iban defendiendo las distintas ponencias; recuerdo unas apostillas muy vivas de JOSÉ MARÍA CHICO. Este plasmó por escrito sus ideas en este trabajo, que se publicó en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* número 602, enero-febrero de 1991.

La importancia de esta Ley en la norma que introdujo sobre publicidad registral del Urbanismo es decisiva en cuanto que por fin se daba cumplimiento al propósito expresado quince años antes de armonizar ambas legislaciones, regulando ya de un modo más completo y organizado, con rango legal, el acceso al Registro de un amplio cuadro básico de situaciones jurídicas urbanísticas.

El autor analiza los caracteres de esta nueva Ley, a la que sigue considerando excesivamente técnica, con unas ideas de función social y un contenido más bien económico que jurídico de la propiedad. Uno de los principales escollos es la concurrencia de las competencias de las Comunidades Autónomas, por lo que esta Ley no es de aplicación íntegra a todo el territorio nacional, teniendo que hacerse una distinción entre normas directamente aplicables, otras básicas y otras supletorias. Señala sus inconvenientes y ventajas, entre éstas la principal es la busca de publicidad de las situaciones y limitaciones, poniendo en conexión los actos administrativos con el Registro de la Propiedad. Entiende CHICO que en esta Ley se ha reconocido que la actividad administrativa urbanística estaba distancianando su problemática de la institución registral. Esta, aparte su tradición histórica, tiene la confianza del público y por eso esta Ley ha variado la idea y ya comienza a contarse con el Registro como elemento que permite soluciones que contribuyen a resolver problemas de titularidad, cargas, publicidad y regularización de la propiedad.

Crítica la concepción que la nueva Ley tiene de la propiedad urbana a la que, según CHICO, ha dejado vacía de contenido, pues el derecho a urbanizar, al aprovechamiento y a la edificación depende siempre de la necesaria licencia. Se le ocurre el símil de la escalera: el propietario debe ir subiendo peldaño a peldaño por esa escalera de estadios sucesivos que la Ley le ofrece; cuando llega al final, siempre mediando licencias, hace suya la edificación, pero no por la acusación civil, sino por la ordenación urbanística. Si no sube debidamente, si se detiene o baja, ya sabe a lo que se expone, a sufrir las consecuencias administrativas correspondientes.

En el punto concreto de la coordinación con el Registro en la nueva Ley, examina las normas de la publicidad contenidas en la Disposición Adicional y la constancia registral de las edificaciones, ahora objeto de una rígida pero necesaria regulación.

JOSÉ MARÍA CHICO, que escribió este trabajo pocos meses después de promulgarse la Ley, no se atrevió a dar un pronóstico sobre su efectividad, dejando al tiempo por testigo.

10. «*Publicidad efecto y publicidad noticia*». Según el Texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 se harán constar por nota marginal las condiciones especiales de concesión de licencias y los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico. Así se dispone en los números 4 y 5 del artículo 307, en relación con el número 3 del artículo 309.

Precisamente estos preceptos son los que motivan el trabajo que ha publicado JOSÉ MARÍA CHICO en la *Revista de Derecho Privado* de febrero de 1994 y que se reproduce en el *Boletín del Colegio de Registradores* del mes de abril siguiente.

En efecto, el número 3 del artículo 309 de la Ley del Suelo de 1992 señala que estas notas marginales «no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las origina». Esta disposición es fuertemente criticada por JOSÉ MARÍA CHICO diciendo que resulta auténticamente paradójico que se permita hacer constar algo en el Registro para luego negarle cualquiera de los efectos que sus pronunciamientos producen, dejando reducida su fuente de eficacia a una información, una divulgación, una noticia; para eso es mejor no hacer constar nada y con ello no se entorpece el tráfico jurídico ante la posible creencia de aquel que, acostumbrado a fiarse de lo que en el Registro se dice, se lleva la sorpresa de que de lo dicho no hay nada. Al mismo resultado, dice, llega la Ley Hipotecaria respecto a los derechos personales y las menciones en su artículo 98, ya que les niega efectos si indebidamente se han hecho constar; pero en estos casos se parte de una prohibición y en el presente de una permisón.

Por eso opina que la solución que se ha dado es raquítica, ineficaz, lleva a un enorme confusionismo, es atentatoria a los principios fundamentales del sistema, no se ajusta a la legalidad vigente y, a su entender, va a crear problemas y más conflictos que soluciones. Y se reafirma en que un Registro jurídico no puede tener otra publicidad que la que produce efectos, pues en otro caso se convertiría en uno administrativo o híbrido que va contra su normativa, sería inconstitucional y no añadiría ninguna garantía a la persona que lo consultase.

En consecuencia, entiende que la publicidad noticia debe ser interpretada restrictivamente, quedando sólo limitada a los casos estrictos que marca la Ley del Suelo; entonces, la función calificadora debe ser riguro-

sísima y rechazar toda nota marginal que refleje sólo situaciones temporales y advirtiendo en su redacción que no produce ningún efecto sustantivo, como las menciones o los derechos personales, sino que sólo sirve de información de situaciones que pueden ser inexactas y sin protección por los tribunales.

11. «*Estudios sobre Derecho Hipotecario*». En su edición de 1994, JOSÉ MARÍA CHICO introduce en los temas correspondientes las variaciones que se han producido después del Texto refundido de la Ley del Suelo de 1992. En el tema 37 recoge la nueva regulación de las inscripciones de obra nueva y en otro lugar lo pertinente al derecho de superficie, como puntos principales. Pero el tema central de las relaciones del Urbanismo con el Registro de la Propiedad se trata en el tema 35, donde se expone toda la regulación contenida en los artículos 307 a 310 de la Ley.

La opinión que la nueva Ley merece al autor se podría resumir en un **inconformista** «sí, pero...». En efecto, recibe bastante bien que ya se dé entrada abiertamente a todo un sistema de publicidad registral que antes se había regateado. Pero critica los puntos siguientes:

- El mantenimiento, que se sigue haciendo en el artículo 22 de la Ley, de la norma según la cual el adquirente de una finca queda «en el lugar y puesto» del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización. Entiende el autor que esto debía estar coordinado con las reglas generales de la publicidad registral.
- La desafortunada expresión del artículo 307-3 de que las notas marginales «solamente» sirven para dar a conocer la situación urbanística de las fincas. Ya hemos visto en el trabajo anterior la postura de CHICO sobre la llamada publicidad noticia.
- Entiende que se deja sin contenido el derecho de propiedad en cuanto se supedita la posibilidad de edificar al cumplimiento de las fases urbanísticas que señala el artículo 23 y que exigen en todo caso las licencias administrativas correspondientes.
- Y falta la reglamentación complementaria que desarrolle la norma legal.

Una vez más JOSÉ MARÍA CHICO, estudioso del Urbanismo, muestra su crítica constructiva. Tiene el mejor deseo, que nadie le puede discutir, de acercarse al mayor perfeccionamiento posible del sistema. Estos estudios críticos también han valido para la mejor adaptación de los sistemas hipotecario y urbanístico. Por eso, por igual hemos de agradecer la aportación que supone, al lado de la actitud colaboradora de los compañeros que antes hemos citado.

VI. CONCLUSION

Para hacer este resumen de la actuación **registral** en materia urbanística he recogido las fuentes a mi alcance y he preguntado hasta la pesadez a todos aquellos que han podido darme sus vivencias y recuerdos, lo que agradezco fervorosamente.

Quisiera haberme aproximado todo lo posible a la realidad, aunque el acierto total no es posible entre humanos y menos aún en mi caso, por lo que pido perdón de nuevo. Lo que me gustaría es haber reflejado, al menos de modo suficiente, lo que por profesión o vocación han llevado a cabo los Registradores en esta esfera social del Urbanismo, sin olvidar a ninguno.

Una vez más, como dijimos antaño al hablar del **agrarismo**, creo que ha quedado claro que el Registro no es sólo una oficina al servicio de una propiedad individualista, sino que cada vez más se acentúa su carácter de cooperador para propiciar y defender realidades sociales. Igualmente reiteramos que si el ordenamiento jurídico es único, el Registro de la Propiedad puede recibir por igual las construcciones civiles y las administrativas, sin desdoro de su función específica, en cuanto lo exija la publicidad de las nuevas concepciones funcionales de la propiedad.

Terminamos expresando nuestra esperanza de que el prestigio que hasta ahora han conseguido nuestros compañeros se consolide y aumente en el futuro por los Registradores venideros que sabrán mantener este contenido social del Registro de la Propiedad.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS
Registrador de la Propiedad

APENDICE

LIBROS O TRABAJOS PUBLICADOS POR REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD EN MATERIA DE URBANISMO

Autores, por orden alfabético:

AMENGUAL PONS, PEDRO JOSÉ: *El derecho de superficie y el volumen de construcción en relación con el Registro de la Propiedad*, Comunicación al III Congreso Internacional de Derecho Registral, editada por el Instituto de Derecho Registral y Notarial, Puerto Rico, 1978.

— «El derecho de superficie en la Ley del Suelo y en la legislación hipotecaria», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 532.

ALVAREZ ROMERO, CARLOS-JESÚS: *La ley sobre centros y zonas de interés turístico nacional y el Registro de la Propiedad*, Conferencia en Tarragona, Instituto de Estudios Jurídicos, vol. II.

- AMORÓS GUARDIOLA, MANUEL: *Sobre el Derecho Inmobiliario Registral y su posible autonomía*, Centro de Estudios Hipotecarios del Colegio de Registradores, Madrid, 1967.
- «Aspectos registrales de las urbanizaciones», en *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 62.
- ANGULO RODRÍGUEZ, JAVIER: «El Urbanismo y el Registro de la Propiedad; repercusiones en éste de la legislación sobre el suelo», en *Boletín del Centro de Estudios Registrales de Granada*, 1992.
- «La propiedad urbana: orientaciones actuales», en el mismo *Boletín*, año 1992.
 - «Derecho de superficie y transferencias de aprovechamientos urbanísticos en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales», en el mismo *Boletín*, año 1993.
- ARNAIZ EGUREN, RAFAEL: «La planificación urbanística y el Registro de la Propiedad», Ponencia en el IV Congreso Internacional de Derecho Registral, Colegio de Registradores, Madrid, 1981.
- «La gestión urbanística y el Registro de la Propiedad», Ponencia en las Jornadas sobre Urbanismo y publicidad registral, Ayuntamiento de Valladolid, 1988.
 - «El acceso al Registro de la Propiedad de las transferencias de aprovechamiento urbanístico», Conferencia incluida en el tomo *Estudios sobre la reforma de la Ley del Suelo*, Colegio de Registradores, Madrid, 1991.
 - «Aspectos registrales de la expropiación forzosa», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 610, mayo-junio 1992.
 - «Aspectos civiles y registrales de la declaración de obra nueva. El alcance y significado del artículo 25 de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo de 25 de junio de 1990», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, noviembre-diciembre 1991.
 - «El aprovechamiento urbanístico. La inscripción en el Registro de la Propiedad de su adquisición y de su transferencia», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, marzo-abril 1994.
- BENAVIDES DEL REY, JOSÉ LUIS: «Algunas consideraciones sobre el Registro de la Propiedad y su papel en la política de urbanismo», en *RCDI*, núm. 538, mayo-junio 1980.
- BONILLA ENCINA, JUAN FRANCISCO: «Titularidades delimitadas en la propiedad rústica y urbana: Su publicidad registral», Conferencia en el Seminario de Derecho Hipotecario de Valladolid-Salamanca, 1968-1969.
- BURGOS BRAVO, IGNACIO: «Problemas registrales del derecho de superficie y de la propiedad **superficiaria**», Comunicación, en colaboración con ALVARO JOSÉ MARTÍN MARTÍN al V Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1985.
- CABELLO DE LOS COBOS MANCHA, LUIS MARÍA: *Régimen jurídico del suelo en Canarias*, editado por el Colegio de Registradores, Madrid, 1991.
- «Derecho de superficie: Diversidad especificativa y régimen jurídico», en colaboración con FERNANDO CABELLO DE LOS COBOS, Comunicación al V Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1985.
 - «Disciplina urbanística y protección del consumidor», en el libro *Jurisprudencia autonómica y disciplina urbanística*, editado por el Colegio de Registradores, Madrid, 1991.

- «Urbanismo, publicidad registral y protección de los consumidores», en *RCDI*, núm. 620, enero-febrero 1994.
- CADENABA GOYA, JOSÉ MARÍA: «El derecho de superficie y el Registro de la Propiedad», en colaboración con EMILIO GARCÍA PUMARINO RAMOS, Comunicación al V Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1985.
- CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, BUENAVENTURA: «Connotaciones hipotecarias de la Ley del Suelo», en *RCDI*, núm. 604, mayo-junio 1991.
- CARBONELL SERRANO, VICENTE: «Mas sobre la Ley del Suelo», en *Lunes* 4,30, núm. 62.
- CENTRO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE GRANADA: «División y segregación de terrenos», en el *Boletín* de dicho Centro, año 1993, pág. 288.
- COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA: *Ponencias y comunicaciones de los diversos Congresos Internacionales de Derecho Registral*, 1972-1992.
- CORRAL DUEÑAS, FRANCISCO: «La publicidad inmobiliaria en la ordenación del territorio», en colaboración con LASO MARTÍNEZ, en *RCDI*, núm. 555, marzo-abril 1983.
- «La parcelación del suelo periurbano», Ponencia al IV Congreso Nal. de Derecho Agrario, 1994.
- CHICO ORTIZ, JOSÉ MARÍA: *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Editorial Marcial Pons, Madrid, 1994.
- «El urbanismo y el Registro de la Propiedad», en la *Revista de Derecho Notarial*, enero-marzo 1978.
- «El urbanismo y la necesaria publicidad registral», en el libro *Ponencias y comunicaciones al IV Congreso Internacional de Derecho Registral*, Colegio de Registradores, Madrid, 1981.
- «La publicidad registral en relación con el urbanismo y la prehorizontalidad», Comunicación al III Congreso Internacional de Derecho Registral, editado por el Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico, 1978.
- «La propiedad urbanística y el Registro de la Propiedad», en *RCDI*, núm. 602, enero-febrero 1991.
- *Complemento al Derecho Hipotecario y su legislación*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1974.
- «La publicidad efecto y la publicidad noticia», en *Revista de Derecho Privado*, febrero 1994, pág. 145.
- «El tráfico inmobiliario en la nueva Ley del Suelo», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, tomo I, núm. 5, pág. 435.
- «El derecho de propiedad ante la nueva legislación urbanística», en *Revista de Derecho Urbanístico*, 1973, pág. 97.
- CHINCHILLA RUEDA, RAFAEL: «La parcelación de fincas rústicas con fines urbanísticos y sus problemas», en *Revista de Derecho Español y Americano*, octubre-diciembre 1966.
- DELGADO ROLLÁN, ISIDORO: «Reparcelación por compensación. ¿Actos reparcelatorios parciales o por fases?», en *RCDI*, 1982, pág. 1339.
- DIE LAMANA, FRANCISCO JAVIER: «Reparcelaciones», en *Boletín del Colegio Nacional de Registradores*, enero 1970, núm. 43, pág. 13.

- DE FUENTES SANCHÍS, NARCISO: «El Registro de la Propiedad y las actuaciones urbanísticas», en *RCDI*, 1973.
- «Registro de la Propiedad y urbanismo», Ponencia en el I Congreso Registral, Madrid, 1961. Editado por el Colegio de Registradores.
 - Redactó el *Programa de Actuación y Régimen del Suelo* para el Plan General de Ordenación Urbana del *Area* Metropolitana de Madrid, aprobado por Decreto de 26 de diciembre de 1963, número 3655.
 - En diciembre de 1963 redactó el anteproyecto de Estatutos para la Asociación Mixta de Compensación, «AZCA».
 - Redactó en febrero de 1964 una *Memoria sobre Política del Suelo* para la Dirección General de Urbanismo.
 - Redactó el Proyecto de Decreto número 489/1964, de 20 de febrero, por el que se determina el Régimen de Urbanización de la Zona Comercial de la Avenida del Generalísimo en Madrid.
 - Redactó la Ponencia sobre «Estudio de la especulación de terrenos y solares aptos para la edificación de viviendas», para el Segundo ciclo de Seminarios del Instituto Nacional de la Vivienda, en 1965.
 - Redactó en febrero de 1967 una *Memoria de bases para el control del suelo*.
 - Por encargo del Excmo. Sr. Alcalde de Madrid emitió un dictamen sobre *Actuación urbanística en la Avenida de la Paz*, con el objetivo de su «plena urbanización»: asentamiento de población, ordenación y urbanización con desarrollo comunitario del Sector. Y redactó el anteproyecto del Decreto número 1032/1968, de 11 de mayo *Para la Ordenación y Urbanización de la Avenida de la Paz*.
 - Redactó en 1968 el Prólogo al libro de don FRANCISCO JAVIER DíEZ MONTERO *Parcelaciones y Reparcelaciones Urbanísticas*, Madrid, 1968.

Conferencias:

- «La Reforma Hipotecaria y la Jurisprudencia Registral», en el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos de Madrid el 14 de marzo de 1956.
- «Problemas de Expropiación Forzosa» en la Academia Matritense del Notariado, del Ilustre Colegio Notarial de Madrid el 3 de junio de 1958.
- Siete lecciones en el Cursillo de Derecho y gestión urbanística a la II Promoción de Técnicos de Administración Civil 1962-1963, en la Escuela de Funcionarios de Alcalá de Henares.
- «La Propiedad Privada. Registro de la Propiedad y Catastro», el 5 de marzo de 1963, en el Instituto de Estudios Agro-Sociales, Curso de Problemas del desarrollo rural y reformas agrarias.
- «En torno al Urbanismo. Política del Suelo y Registro de la Propiedad», en el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos el 15 de marzo de 1963.
- «Problemas de la concentración urbana» el 17 de mayo de 1965 en la XXIV Semana Social de España, locución segunda, *Concentración regional y comarcal*.
- «Edificación Forzosa» el 1 de febrero de 1966, en el Curso sobre *Proble-*

- mas del Urbanismo Moderno*, del Instituto de Estudios de Administración Local.
- «Un caso práctico de urbanismo: el Centro Comercial de Madrid», el 5 de diciembre de 1968 en la Facultad de Derecho de la Universidad de Salamanca.
 - EGEA IBÁÑEZ, RICARDO: «Expropiación urbanística», en *Lunes* 4,30, núm. 46.
 - GARCÍA-ARANGO Y DÍAZ-SAAVEDRA, CÉSAR: «El Derecho de superficie con reversión parcial de lo edificado como solución aplicable registralmente al cambio de suelo por vuelo», Comunicación al V Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1985.
 - «Actuación de los principios de subrogación real y tracto sucesivo en las reparcelaciones urbanísticas», Jornadas sobre urbanismo y publicidad registral, Ayuntamiento de Valladolid, 1988.
 - GARCÍA GARCÍA, JOSÉ MANUEL: *Derecho Inmobiliario, Registral o Hipotecario*, Editorial Cívitas, Madrid, tomo I, 1988, tomo II, 1993.
 - «La reparcelación y la compensación en relación con el Registro de la Propiedad», en *RCDI*, núms. 565, 567 y 576, noviembre-diciembre 1984, marzo-abril 1985 y septiembre-octubre 1986.
 - «Problemas que plantea la llamada cancelación de asientos posteriores a la nota marginal de reparcelación o compensación», en *RCDI*, núm. 618, septiembre-octubre 1993.
 - *Código de legislación hipotecaria y del Registro Mercantil*, Editorial Cívitas, Madrid, 1986.
 - «El tópico tema de las notas marginales de oficina, sucedáneas y de modificación jurídica», en *RCDI*, núm. 605, julio-agosto 1991.
 - GARCÍA-PUMARINO RAMOS, EMILIO: «El derecho de superficie y el Registro de la Propiedad», en colaboración con JOSÉ MARÍA CADENABA GOYA, Comunicación al V Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1985.
 - GÓMEZ DURA, MARÍA DEL CARMEN: «Urbanismo y Registro de la Propiedad», en *Lunes* 4,30, pág. 24 del núm. 112.
 - GONZÁLEZ PÉREZ, JESÚS: *El registro municipal de solares*, 1965.
 - *La expropiación forzosa por razón de Urbanismo*, 1965.
 - «El principio de subsidiariedad en la Ley del Suelo», en el libro homenaje a SEGISMUNDO ROYO VILANOVA.
 - «Los planes de ordenación urbana de iniciativa particular», Conferencia en el Colegio de Registradores, 1973.
 - *Los planes de urbanismo*, 1974.
 - «La ordenación del suelo en la Comunidad Europea y su comparación con la legislación española», Conferencia en el Colegio, 1975.
 - *Las licencias de urbanismo*, 1978.
 - *El nuevo régimen de planeamiento urbanístico*, 1982.
 - *Comentarios a la Ley del Suelo*, Editorial Cívitas, Madrid, 1981 y 1993.
 - *Comentarios a la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*, Editorial Cívitas, Madrid, 1991.
 - *Comentarios a la Ley del Suelo. Texto refundido de 1992*, Editorial Cívitas, Madrid, 1993.
 - «Los efectos de la inscripción en el Registro Municipal de Solares», en *RCDI*, año 1985.

- GONZÁLEZ SALINAS, JESÚS: *Sistema de compensación y terceros adquirentes de suelo*, Tesis doctoral, Editorial Montecorvo, Madrid, 1987.
- «Las plusvalías urbanísticas: sistematización del alcance del art. 47 de la Constitución Española», en *Estudios de homenaje al Profesor GARCÍA DE ENTERRÍA*.
- GOSÁLVEZ SIMBOR, INMACULADA: «El Urbanismo y el Registro de la Propiedad», en *Lunes* 4,30, núm. 80, pág. 32.
- «La propiedad urbana», en *Lunes* 4,30, núm. 78, pág. 20.
- HERNÁNDEZ CRESPO, CARLOS-MIGUEL: «Aproximación registral a la Ley del Suelo», Ponencia en el Seminario de Derecho Hipotecario de Valladolid, Salamanca, 1970.
- LASO MARTÍNEZ, JOSÉ LUIS: *Derecho Urbanístico en tres tomos*, Editorial Montecorvo.
- *Diccionario Jurídico Espasa-Calpe*, Voces de Urbanismo, año 1992.
- Publicación colectiva del Ayuntamiento de Madrid: *Curso sobre el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992* (año 1993). *Urbanismo y Registro de la Propiedad* (págs. 83 y sigs.).
- Publicaciones colectivas del Colegio de Registradores: «Estudios sobre la Reforma de la Ley del Suelo de 1991», en *La anotación en materia de urbanismo de la Ley 8/1990*.
- Jornadas sobre tipos especiales de garantía hipotecaria (año 1993). «Hipotecas sobre bienes sujetos a procesos de urbanización o edificación».
- *Estudios Jurídicos en Homenaje a TIRSO CARRETERO* (año 1985), en «Ilícitud administrativa y validez civil».
- Comunicaciones al Congreso Internacional de Derecho Registral de Madrid, en *El derecho de superficie en el ámbito urbanístico* (tomo I, pág. 519).
- *Estudio en Homenaje de don JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ*, Editorial Cívitas, 1993, en «Cautelas registrales para el proceso contencioso-administrativo».

Estudios monográficos:

1) *En la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario:*

- «Régimen de la acción concertada en la agricultura» (año 1965, núm. 442, pág. 363).
- «Algunos aspectos registrales de la acción administrativa en general y de los actos de reparcelación en particular» (año 1975, núm. 510, pág. 1053).
- «La publicidad inmobiliaria en la ordenación del territorio», en colaboración con don FRANCISCO CORRAL DUEÑAS (año 1983, núm. 555, pág. 313).
- «Dictamen sobre el contenido de un proyecto de compensación respecto a los propietarios no adheridos a la Junta. Inscripción en el Registro» (año 1986, núm. 573, pág. 395).
- «Enfiteusis sobre fincas afectadas por Planes de Ordenación» (año 1987, núm. 578, pág. 47).
- «La inscripción de declaraciones de obra nueva en la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y de Valoraciones del Suelo de 25 de julio de 1990» (año 1990, núm. 601, pág. 521).

- «Venta de terrenos afectados por vínculo de inedificabilidad» (año 1993, núm. 616, pág. 935).
- «De la propiedad de casas por pisos a los conjuntos inmobiliarios» (1993, núm. 619, pág. 1823 y sigs., número monográfico en homenaje a don JERÓNIMO GONZÁLEZ).

2) *En la Revista de Derecho Urbanístico:*

- «Dictamen sobre el cumplimiento temporal de las obligaciones de urbanizar y edificar» (1974, núm. 37, pág. 93).
- «Los estudios de detalle, nueva figura legal del planeamiento» (1975, núm. 43, pág. 41).
- «Dictamen sobre relaciones de vecindad dimanantes de urbanizaciones privadas sujetas a un Plan de Ordenación» (1976, núm. 47, pág. 97).
- «Dictamen sobre la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio en los sectores comprendidos en planes parciales aprobados antes de la entrada en vigor de la Ley de 2 de mayo de 1975» (1981, núm. 74, pág. 75).
- «Las anotaciones preventivas de origen administrativo creadas por Ley de 25 de julio de 1990» (1991, núm. 122, pág. 65).

3) *Revista de la Administración Pública:*

- «La reparcelación como instrumento para corregir situaciones de abuso de derecho. Situaciones de abuso de derecho en el Derecho Urbanístico» (1974, núm. 73, pág. 95).

4) *Revista Española de Derecho Administrativo, Cívitas:*

- «Cautelas registrales para el proceso contencioso-administrativo» (1993, núm. 77, pág. 71).

5) *Razón y fe:*

- «Sobre la reforma de la Ley del Suelo» (1976, pág. 229).

6) *Boletín del Colegio Nacional de Registradores:*

- «Aportaciones al proceso urbanístico».

Conferencias y cursos:

- Ha impartido Cursos de Urbanismo en el Instituto de Administración Local de Madrid, y en la Delegación del mismo en Andalucía Oriental, Escuela Libre de Economía y Derecho de Madrid, Escuela Superior de Arquitectura de Barcelona, Universidad Carlos III de Madrid, Centro de Estudios Universitarios San Pablo de Madrid, y Ayuntamientos de Madrid y Valladolid.
- Ha dado conferencias sobre temas inmobiliarios, registrales y urbanísticos en

- distintos centros e instituciones públicas y privadas, tales como en la Universidad Complutense en San Lorenzo de El Escorial, Colegio Notarial de Granada, Colegios de Abogados de Barcelona, Bilbao, Murcia y Valladolid.
- LEYVA Y ANDÍA, ANTONIO: «Urbanismo concertado», Conferencia en el Colegio de Registradores, 1973.
- MANZANO SOLANO, ANTONIO: *Derecho Registral Inmobiliario*, Colegio de Registradores, Madrid, 1991.
- «Ordenación sistemática de las normas registrales de urbanismo», en *Lunes* 4,30, núms. 154 y 155.
- MARCOS JIMÉNEZ, MARTÍN: *Parcelaciones, reparcelaciones y el Registro de la Propiedad*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1976.
- «Parcelaciones de fincas y el Registro de la Propiedad», en el libro *Jornadas sobre urbanismo y publicidad registral*, editado por el Ayuntamiento de Valladolid, 1988.
- «Parcelaciones y reparcelaciones en el Registro de la Propiedad», en *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 49.
- «Parcelaciones de fincas en el Registro de la Propiedad», en *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 112.
- «Reparcelaciones urbanísticas y su relación con el Registro de la Propiedad», en *RCDI*, año 1971.
- «Necesidad de la licencia municipal para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras de división de terrenos urbanos», en *RCDI*, 1973.
- MARTÍN MARTÍN, ALVARO-JOSÉ: «Problemas registrales del derecho de superficie y de la propiedad **superficiaria**», en colaboración con IGNACIO BURGOS BRAVO, Comunicación al V Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1985.
- MENÉNDEZ HERNÁNDEZ, JOSÉ: «La publicidad inmobiliaria y la planificación urbanística», Ponencias y comunicaciones al IV Congreso Internacional de Derecho Registral, Colegio de Registradores, Madrid, 1981.
- MESA MARTÍN, FRANCISCO: «El derecho de superficie», Comunicación al V Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1985.
- MIQUEL CALATAYUD, JOSÉ ANTONIO: «Consideraciones sobre el derecho de superficie en el ordenamiento jurídico español», Comunicación al V Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1985.
- PÉREZ PASCUAL, EDUARDO: «Aspectos registrales de las parcelaciones y reparcelaciones», en *RCDI*, 1983.
- PRESA DE LA CUESTA, ALFONSO: «Causas del desinterés social en España por la propiedad superficiaria», Comunicación al V Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1985.
- PRETEL SERRANO, JUAN JOSÉ: «La nota marginal de la situación jurídica de las fincas en la Ley 8/1990», en el libro *Estudios sobre la reforma de la Ley del Suelo*, Colegio de Registradores, Madrid, 1991.
- «La intervención del técnico competente del art. 25.2 de la Ley 8/1990 de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo», Conferencia en el Colegio de Arquitectos de Alicante, Publicada en *RCDI* núm. 607, noviembre-diciembre 1991.

- REGUERA SEVILLA, JOAQUÍN: «Mecánica de la Ley del Suelo en relación con el Código Civil y la legislación hipotecaria», en *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo XIV, página 246.
- «La legislación urbanística y sus repercusiones en el Derecho Civil», en *Estudios de Derecho Privado*, 1962.
- REY PORTOLÉS, JUAN MANUEL: «Conclusiones sobre división y segregación de terrenos», en *Lunes* 4,30, núm. 109, pág. 37, núm. 115, pág. 31.
- DE LA RICA Y ARENAL, RAMÓN: *Realidades y problemas en nuestro Derecho Registral Inmobiliario*, Discurso de ingreso en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, leído el 12 de marzo de 1962.
- RUANO BORRELLA, JUAN PABLO: «Esquema de la regulación del derecho de superficie en el ordenamiento jurídico español. El derecho de sobreelevación y profundización. Aspectos sustantivos y registrales», Comunicación al V Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1985.
- RUÍZ-RICO MÁRQUEZ, JUAN FRANCISCO: «Las parcelaciones urbanísticas y el Registro de la Propiedad», en *Boletín del Centro E.R. de Granada*, año 1993.
- UTRERA RAVASSA, CAYETANO: «El aprovechamiento urbanístico en suelo sin aprovechamiento», Comunicación al V Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1985.
- «La nota marginal del artículo 169 del Reglamento de Gestión Urbanística», en *RCDI*, núm. 547, noviembre-diciembre 1981.