

La reparcelación y la compensación en relación con el Registro de la Propiedad

(Segunda parte)

Vamos a estudiar en esta segunda parte los efectos del acuerdo de reparcelación y los supuestos abreviados de reparcelación.

II. EFECTOS DEL ACUERDO DE REPARCELACION Y SU EXAMEN DESDE LA PERSPECTIVA REGISTRAL

El apartado 1 del artículo 100 del Texto refundido de la Ley del Suelo se ocupa de estos efectos, estableciendo lo siguiente:

«El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Cesión de derecho al municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.»

Me ocuparé en primer lugar de la subrogación real, que es el efecto que plantea mayores problemas, y después de los otros dos.

A) EL EFECTO DE LA SUBROGACIÓN REAL

Acabamos de ver cómo lo señala el apartado *b)* del artículo 100 del Texto refundido de la Ley del Suelo, sin ninguna limitación.

Sin embargo, según el artículo 122 del Reglamento de Gestión Urbanística, caben dos posibilidades en este aspecto: la subrogación real y la adquisición originaria.

Según dicho precepto del Reglamento de Gestión, la subrogación real sólo tiene lugar cuando «quede *claramente* establecida la correspondencia entre unas y otras» (entre las antiguas y las nuevas fincas). Y añade lo siguiente: «Cuando no haya una *exacta* correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y éstos recibirán la plena propiedad de aquéllas libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo.»

Aquí hay, en primer lugar, un problema de jerarquía normativa: ¿se ha excedido el Reglamento de Gestión respecto al Texto refundido de la Ley del Suelo? La pregunta es obligada, puesto que la Ley del Suelo habla *en todo caso* de subrogación real, y, en cambio, en el Reglamento de Gestión se prevén esas dos posibilidades contrapuestas: la subrogación real y la adquisición originaria; y establece concretamente que sólo hay subrogación real cuando exista «exacta correspondencia de fincas», exigiendo encima esa «exactitud» que puede ser difícil en la práctica y dar al traste en definitiva con el efecto fundamental de subrogación real que la Ley del Suelo establece claramente.

El fundamento de esta «desviación» reglamentaria podría intentarse encontrarlo siempre que se pretenda como una excepción de la regla general de subrogación real, pues en el propio Texto refundido de la Ley del Suelo hay algunos indicios que permiten sentar alguna excepción de la subrogación real. Así, en el artículo 99, 1, *a)*, se dice que «el derecho de los propietarios será *proporcional* a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación del polígono», con lo que está reconociendo la regla general de subrogación real; pero en el apartado *e)* del citado artículo 99 se alude a la posibilidad de «diferencias de adjudicación», que «serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes». Por tanto, podría pensarse que, desde la perspectiva de la propia Ley del Suelo, tratándose de excesos de adjudicación, no cabe subrogación real, por no darse esa proporcionalidad, lo que confirmaría

a efectos fiscales el artículo 102, 1, de la misma Ley, a que antes se ha hecho referencia. No obstante, hay que reconocer que una cosa es admitir diferencias de adjudicación y otra diferente excluir en tal supuesto el efecto de la subrogación real, pues si no, se da prevalencia a lo accesorio sobre lo principal, máxime teniendo en cuenta la reiterada jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado en relación con supuestos de herencia con excesos de adjudicación, en que se destaca que el título adquisitivo debe considerarse que es el de herencia, a pesar de existir diferencias de adjudicación. Por otra parte, respecto a la diferencia entre permuta y compraventa en casos en que el precio es en parte una cosa y en parte dinero, el criterio a seguir es el mayor valor de la cosa o del precio. Ha de tenerse en cuenta que en las reparcelaciones no se prevén por regla general diferencias de adjudicación superiores al 15 por 100, lo que llevaría a la conclusión de que no por existir tales diferencias habría de desnaturalizarse el efecto normal de subrogación real previsto en la propia Ley.

De todos modos, podría seguirse el intento de argumentación en favor de la adquisición originaria en tales casos, apuntando que los titulares de derechos reales podrían salir beneficiados o perjudicados con la subrogación real, según los casos, pues sus derechos podrían llegar a recaer sobre finca totalmente diferente a la antigua, lo que supondría una extensión o disminución de derechos. Claro que frente a esto también podría decirse que tales titulares de derechos reales son parte en el expediente de reparcelación, cabiendo las compensaciones correspondientes a favor o en contra de los mismos.

También podría decirse que el apartado 2 del artículo 102 del Texto refundido de la Ley del Suelo se remite con carácter supletorio a la legislación de expropiación forzosa, lo que podría fundamentar la *extinción* de los derechos reales en tales supuestos, en lugar de producirse subrogación real, con lo que en definitiva se llegaría a la admisión de la adquisición originaria. De todos modos, esto habría que referirlo a los derechos que excepcionalmente fueran incompatibles con el planeamiento.

Creo que la solución del problema debería haber sido la de admitir el efecto de subrogación real en todo caso, conforme a la Ley, si bien solucionando el problema de los posibles excesos o defectos de adjudicación a través de los correspondientes mecanismos indemnizatorios entre los interesados. Así, por ejemplo, si como consecuencia de la nueva adjudicación los titulares de derechos reales pasan a recaer sobre fincas de un mayor valor, deberían contribuir todos ellos en el pago de la compensación correspondiente a quien corresponda. Y si la finca sobre la

que recaerán es de menor valor, a ellos también habría de ir a parar parte de la compensación pertinente.

Quizá todo esto le haya parecido demasiado complicado al Reglamento de Gestión y, por ello, haya optado por prescindir en esos supuestos del efecto de la subrogación real, si bien es cierto que entonces queda en entredicho de alguna manera la regla prevista en la Ley del Suelo acerca de la subrogación real sin distingos.

De todos modos, el Registrador de la Propiedad no parece pueda entrar a calificar este problema de jerarquía normativa en este caso en que no es unívoca la interpretación de una extralimitación del Reglamento de Gestión, cuya nulidad no se ha planteado, por lo que si en el título de reparcelación se configura una adquisición como «originaria» en lugar de tener como base la «subrogación real», a dicho título hay que estar. Lo que el Registrador de la Propiedad ha de exigir en tal supuesto es que se cumplan las garantías precisas en relación con los titulares registrales, sobre todo cuando en lugar de producirse la figura de la subrogación real se plantea una adquisición originaria de efectos muy diferentes. Esa es su función en este problema, y sobre ello volveremos más adelante, al hablar de la adquisición originaria en concreto.

En definitiva, después de este planteamiento inicial, procede distinguir los dos supuestos previstos reglamentariamente: el de la subrogación real y el de la titulación o adquisición originaria.

El supuesto de subrogación real

Hemos visto que, según el Reglamento de Gestión Urbanística, para la subrogación real se requiere que haya exacta correspondencia entre la finca antigua y la nueva que se adjudica. La correspondencia se refiere a la equivalencia de valor entre una y otra finca, y no necesariamente a la «identidad» de la finca, pues entonces no estaríamos ante la «subrogación real», sino ante una «igualdad de finca», que sólo se da en los casos excepcionales previstos en los artículos 89, 90 y 92 del Reglamento de Gestión y en la reparcelación simplemente económica.

En cuanto al problema de si el Registrador debe calificar y exigir que en el título de reparcelación conste si existe o no esa correspondencia entre la finca antigua y la nueva, la solución ha de ser la afirmativa, pues el artículo 113, 1, b), del Reglamento de Gestión así lo exige expresamente, y además, según el artículo 122, 1, del mismo Reglamento, para que se dé la subrogación real ha de quedar «claramente establecida la correspondencia», por lo que, dadas las distintas consecuencias entre la subrogación real y la adquisición originaria, el acuerdo de reparcelación

debe señalar expresamente si existe o no tal correspondencia de fincas, y cuál sea esa correspondencia respecto a cada finca en el caso de que se dé efectivamente.

Por lo que se refiere a las manifestaciones de la subrogación real, a efectos de inscripción, las mismas se refieren al aspecto de la titularidad del dominio y a las cargas o derechos reales existentes.

Respecto a la titularidad de dominio, la subrogación real se manifiesta en la subsistencia y mantenimiento del mismo título de adquisición de la finca, a pesar del cambio de objeto, de tal manera que el título de propiedad de la nueva finca como consecuencia de la reparcelación será, en definitiva, el mismo que tuviese la antigua finca que ha sido reemplazada por la nueva. Si aquella finca fue adquirida por herencia, el título de la nueva finca será de herencia a todos los efectos. Y lo mismo ha de decirse respecto a cualquier otro título adquisitivo de la antigua finca. En la inscripción de la nueva finca ha de expresarse que la adjudicación se produce como consecuencia de la «reparcelación», pero el título adquisitivo de la finca es en sentido propiamente dicho el de la finca antigua de procedencia, y ello precisamente en virtud del mecanismo de la subrogación real en su manifestación de titularidad de dominio. Junto al «título inmediato» de reparcelación está el «título mediato» de la finca de procedencia.

En cuanto a la otra manifestación de la subrogación real, es decir, la referente a los derechos reales o cargas, la consecuencia es que, por efecto de la subrogación real, todos los derechos reales y situaciones jurídicas que existieran sobre las fincas antiguas se trasladan y recaen sobre las nuevas fincas, y ello tiene el consiguiente reflejo registral en el nuevo folio, recogiendo todos esos derechos reales, cargas y situaciones jurídicas que pesaban sobre las antiguas fincas sustituidas por las nuevas.

El problema de las cargas incompatibles dentro del ámbito de la subrogación real

Aunque la regla general dentro de la subrogación real es que las cargas se trasladen a las nuevas fincas, cabe por excepción que las cargas se pongan en entredicho de momento y, a pesar de todo, haber subrogación real debido a que la titularidad de dominio se mantiene idéntica, en los mismos términos que respecto a la finca antigua, y que la titularidad de otras cargas es objeto de traslado a la nueva finca. Por tanto, estamos en el ámbito de la subrogación real, y a pesar de ello puede darse esta especial situación de ciertas cargas que se mantienen en estado de interrogación.

La regla general es que las titularidades existentes sobre las fincas

antiguas quedan referidas sin solución de continuidad a las correlativas fincas resultantes que se adjudican en su mismo estado y condiciones (así, el artículo 122, número 2, del Reglamento de Gestión).

Pero la posibilidad de incompatibilidad de ciertas cargas con la nueva situación resulta del número 3 del artículo 101 del Texto refundido de la Ley del Suelo, que establece lo siguiente: «Si alguna carga resultare incompatible con la nueva situación o característica de la finca, el Registrador se limitará a hacerlo constar en el correspondiente asiento y las partes interesadas podrán acudir al Juzgado competente para solicitar la declaración de compatibilidad o incompatibilidad de las cargas o gravámenes sobre las fincas nuevas, y en este último supuesto su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la finca nueva en la cuantía en que la carga fuera justipreciada.»

En vista de este artículo, no puede hablarse de «extinción» de esas cargas desde el punto de vista registral, aunque en el artículo 122, 2, del Reglamento de Gestión se escape la frase de «sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento». Claro que luego veremos la posible interpretación de este párrafo del artículo 122, 2. La concordancia con el artículo 101, 3, del Texto refundido de la Ley del Suelo se manifiesta en el artículo 123 del Reglamento de Gestión, que en sus apartados 1 y 2 dice lo siguiente:

«1. En los casos de subrogación real, si existiesen derechos o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo de parcelación deberá declararlo así y fijar la indemnización correspondiente, sin perjuicio de lo que en su día resuelvan los Tribunales ordinarios al respecto.

2. En tales casos, el Registrador se limitará a hacerlo constar en el asiento correspondiente y los interesados podrán acudir al Juzgado competente a los efectos prevenidos en el artículo 101, 3, de la Ley del Suelo.»

Ahora veremos que registralmente no puede hablarse de «cancelación» (extinción registral de los derechos) mientras no se decrete así por el órgano correspondiente, pues de momento el Registrador se limita a hacer constar en el asiento la situación jurídica de previa declaración de incompatibilidad. Esto no puede olvidarse a la hora de interpretar esa especie de «mención» que ha de consignarse en el asiento.

Realmente, esta cuestión de las cargas incompatibles plantea numerosos problemas.

En primer lugar, hay que comparar la expresión del artículo 101, 3, de la Ley del Suelo, que alude a «*carga incompatible con la nueva situa-*

ción o característica de la finca», bastante amplia, con la que emplea el Reglamento de Gestión, al referirse solamente a las «cargas incompatibles con el planeamiento».

Dentro de la primera expresión, la de la Ley del Suelo, caben dos causas de incompatibilidad:

a) La incompatibilidad que podríamos denominar de carácter «civil», consistente en no poder trasladarse la carga a la nueva finca resultante por la naturaleza misma del derecho real en que consiste dicha carga. En este sentido de incompatibilidad resultante del Derecho civil, JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ cita los casos en que el derecho real se constituye en contemplación a un bien determinado y sólo a él, es decir, *uti singuli*, en los que la desaparición del objeto provocará su extinción (así, cita el usufructo sobre plantaciones concretas o sobre un monte; el derecho de habitación, aunque pienso yo que el ejemplo de este derecho no siempre será adecuado, salvo que el destino de la nueva finca no sea a habitación, sino a locales comerciales; el derecho de opción inscrito, cuando el bien que sustituye al aportado tiene unas características diferentes de aquel sobre el que se constituyó, como puede ocurrir si se unen varias parcelas en una sola de reemplazo que fuere indivisible).

b) La incompatibilidad por estrictas razones de planeamiento urbanístico, que podría configurarse como una incompatibilidad de tipo «administrativo» o «urbanístico», porque, en vez de referirse a la relación jurídica civil *inter partes*, como es la anterior, incide en la relación jurídica administrativa, o sea la existente entre la Administración y el administrado, por estar en juego el cumplimiento de la normativa del propio plan urbanístico.

Parece que deberían diferenciarse estos dos tipos de incompatibilidades, dada la distinta *ratio* y consecuencias de una y otra, aunque en la normativa existente no haya demasiada claridad en este aspecto.

La Ley del Suelo emplea una fórmula omnicomprendensiva, que podía haberse desarrollado a escala reglamentaria, distinguiendo los dos supuestos, pero el Reglamento de Gestión no hace ningún desarrollo, sino que se limita a hablar de incompatibilidad derivada del «planeamiento».

Quizá haya base para interpretar que el artículo 101, 3, de la Ley del Suelo se ha querido referir exclusivamente a la incompatibilidad que hemos denominado «civil», y que el artículo 123 del Reglamento de Gestión ha desarrollado, aludiendo a la denominación de *incompatibilidad derivada del «planeamiento»*, pero que, por referencia a los Tribunales ordinarios, tendría que ser la incompatibilidad por razones «civiles».

En cambio, el artículo 122, 2, del Reglamento de Gestión podría referirse a la incompatibilidad «urbanística» o «administrativa», pues alude

a la «extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento», y esa «extinción» opera en virtud del acuerdo mismo de reparcelación (título administrativo), dado lo dispuesto en el artículo 125 del mismo Reglamento, según el cual «respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban destruirse, el acuerdo de reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios». Por otra parte, el fundamento de este último precepto se encuentra en la propia Ley del Suelo, pues el número 2 de su artículo 102 establece que «se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa».

Si se acepta esta interpretación, tendríamos que en relación con la incompatibilidad «civil» el precepto aplicable sería el artículo 101, 3, de la Ley del Suelo, desarrollado por el artículo 123 del Reglamento de Gestión; y en relación con la incompatibilidad «urbanística», los preceptos aplicables serían los artículos 122, 2, y 125 del citado Reglamento de Gestión.

Reconozco que no siempre será fácil distinguir entre una y otra incompatibilidad, pero los diferentes «intereses» en juego, *privados* en un caso (incompatibilidad civil) y *público-urbanísticos* en el otro (incompatibilidad administrativa), permitirán resolver la cuestión en cada caso concreto.

Una vez más, el Reglamento de Reparcelaciones ofrece soluciones valiosas en aspectos no del todo explicitados por el Reglamento de Gestión, y por ello hay que estimarlo aplicable con carácter supletorio también en relación con este problema de las clases de incompatibilidad.

En este sentido, hay que tener en cuenta que los números 4 y 5 de dicho Reglamento de Reparcelaciones se refieren, respectivamente, a uno y otro supuesto de incompatibilidad. Así, el número 4, en relación con la incompatibilidad «civil», establece lo siguiente: «Los interesados podrán, conforme a lo dispuesto en el artículo 82, 4, de la Ley del Suelo (hoy, 101, núm. 3, del nuevo texto), acudir al Juzgado de Primera Instancia para que resuelva sobre la transformación de las cargas no susceptibles de subrogación real, valorándolas conforme a la Ley del Suelo para convertirlas en crédito garantizado con hipoteca sobre las nuevas fincas. En ningún caso se interrumpirá la tramitación del expediente, entendiéndose las actuaciones en lo pertinente con el Ministerio fiscal. Por igual procedimiento se resolverá, si no hubiere acuerdo, la distribución de los gravámenes entre las fincas de un mismo propietario.»

Y el número 5 del citado artículo 32 del Reglamento de Reparcelaciones, en relación con la «incompatibilidad urbanística», establece lo siguiente: «Las servidumbres prediales incompatibles con la nueva orde-

nación serán expropiadas, valorándose conforme a los preceptos generales; y su justiprecio se satisfará con cargo a los gastos del proyecto. Las inscritas en el Registro de la Propiedad se cancelarán en virtud del título de reparcelación, que a tal fin las mencionará expresamente. La valoración se realizará de oficio o a instancia de los interesados al efectuar la prevista en el artículo 10 de este Reglamento. En caso de desconocerse entonces su existencia podrá valorarse con posterioridad, sin detenerse para ello la tramitación.»

La aplicación del Reglamento de Reparcelaciones la referimos exclusivamente a la distinción de esos dos supuestos de incompatibilidad, no al detalle de regulación en uno y otro caso, en que actualmente hay que estar a la normativa vigente, pero puede aplicarse con carácter supletorio.

La interpretación aquí dada se confirma si se tiene en cuenta que el artículo 101, 3, de la Ley del Suelo se refiere al «*Juzgado competente* para solicitar la declaración de compatibilidad o incompatibilidad», con lo que parece que la competencia corresponde a la jurisdicción civil ordinaria, pues en lo contencioso-administrativo hay Salas y no Juzgados. El artículo 123 del Reglamento de Gestión lo aclara expresamente al referirse a los «tribunales ordinarios». Pero todo esto significa que la incompatibilidad de que se trata es la que he denominado «civil», pues no se explicaría que la incompatibilidad de carácter «administrativo-urbanístico» fuera resuelta por los Tribunales ordinarios.

Por tanto, en mi opinión, el artículo 101, 3, de la Ley del Suelo y el 123 del Reglamento de Gestión se refieren exclusivamente a la incompatibilidad civil, tal como la he definido más arriba, siendo plenamente acertado que los Tribunales de la jurisdicción civil ordinaria sean los que tengan la última palabra en un asunto entre partes.

En cambio, respecto a la «incompatibilidad urbanística» o derivada del «planeamiento administrativo», en que es la propia Administración actuante la que tiene interés en decretar la incompatibilidad y en que la indemnización es fijada administrativamente «con arreglo a las normas que rigen la Ley de Expropiación Forzosa», no parece lógico que tengan que entender del asunto los Tribunales ordinarios, pues se trata de una materia contencioso-administrativa, al ser parte interesada la propia Administración urbanística.

Ante esta situación, JOSÉ LUIS LASO se extraña de que los «tribunales ordinarios» puedan volver a valorar la carga, cuando la indemnización es revisable ante lo contencioso-administrativo. Pero, en mi opinión, la cuestión se resuelve estableciendo esa distinción acerca de la clase de incompatibilidad, entendiendo que la actuación de los Tribunales ordinarios es procedente cuando se trata de incompatibilidad civil que afecta

únicamente a las partes de la relación jurídica real en cuestión, pero no cuando la incompatibilidad la decreta la Administración actuante, atendiendo exclusivamente al interés público derivado del planeamiento, pues entonces actúa no como simple «árbitro», sino con *imperium*, de modo similar a la expropiación forzosa (confróntese el citado artículo 125 del Reglamento de Gestión), siendo entonces la actuación administrativa revisable ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

Habría que interpretar, en definitiva, que la Ley del Suelo se ha querido referir en el artículo 101, 3, exclusivamente a la incompatibilidad civil —única que cabe plantear y resolver dentro del tema civil de la subrogación real—, y que el artículo 123 del Reglamento de Gestión, aunque alude impropiamente a la incompatibilidad derivada del planeamiento, se refiere a la incompatibilidad civil del derecho real en cuestión, que le impide pasar a recaer sobre la finca resultante del planeamiento. Por eso, precisamente, se alude a los «Tribunales ordinarios» y a la figura de la «subrogación real».

La incompatibilidad administrativo-urbanística estaría regulada en los artículos 122, 2, y 125 del Reglamento de Gestión Urbanística y completada su regulación por el citado número 5 del artículo 32 del Reglamento de Reparcelaciones, de todos cuyos preceptos resulta que en estos casos lo que procede es la «extinción» de las cargas incompatibles en virtud de la indemnización correspondiente.

Y es que cuando la discrepancia es exclusivamente entre particulares —relación jurídica privada—, y la Administración actúa en el expediente de reparcelación como una especie de árbitro que configura el título inscribible, cabe acudir en definitiva a los Tribunales ordinarios para que resuelvan si procede o no la subrogación real de la carga y cuál es la valoración del derecho incompatible con la nueva situación. En cambio, cuando es la propia Administración la que declara incompatible la carga por razones exclusivamente urbanísticas, actúa con *ius imperium* y se produce una relación jurídica administrativa, por lo que los Tribunales competentes no deberían ser los de la jurisdicción ordinaria, sino la jurisdicción contencioso-administrativa, y la idea central a aplicar, la de la expropiación forzosa y no la subrogación real. En el primer caso (incompatibilidad civil) el expediente administrativo de reparcelación cumple con señalar provisionalmente la titularidad de la carga como incompatible (titularidad dudosa o posiblemente litigiosa). En el segundo caso, hay extinción de la carga por vía administrativa mediante la aplicación del mecanismo de la expropiación forzosa dentro de la reparcelación. No hay que olvidar que la reparcelación tiene en esencia un posible aspecto

expropiatorio, en ciertos supuestos (art. 101, 3, de la Ley del Suelo y artículo 125 del Reglamento de Gestión citado).

Constancia registral de la incompatibilidad de la carga

Una vez centrado el ámbito del problema, en el sentido de que el artículo 101, 3, de la Ley del Suelo y el 123 del Reglamento de Gestión se refieren exclusivamente a esa incompatibilidad por razones «civiles», hay que tratar de explicar el sentido y alcance de la consignación registral a que aluden esos preceptos para tal supuesto.

Ante todo, hay que decir que la constancia registral hay que realizarla aunque se exprese en el acuerdo de reparcelación que el titular de la carga ha sido compensado en dinero, pues la última palabra la tienen, como es sabido, los Tribunales ordinarios. Unicamente, si consta el consentimiento del titular de la carga (art. 82 de la Ley Hipotecaria), podrá procederse a la cancelación de la misma. En otro caso, se consignará por el Registrador de la Propiedad esa declaración de incompatibilidad resultante del acuerdo de reparcelación, pero manteniendo la vigencia de la carga e incluso trasladándola al nuevo folio, si bien con esa especial matización.

Respecto a la naturaleza de tal constancia registral, creo que no tiene autonomía propia, sino que va unida a la subsistencia de la carga y a su traslado por subrogación real. Quiero decir que no puede independizarse de la propia carga. Eso sí, es un complemento de ella, en el sentido de puntualizar que, según el Registro, existe tal carga, pero que ha sido declarada incompatible por el acuerdo de reparcelación sin decretarse su cancelación.

JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ es el único autor que conozco que se haya ocupado de esta figura, y entiende que se trata de una constancia registral asimilable en sus efectos a una anotación de demanda del número 1.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, por lo que llega a la conclusión de que su plazo de duración, a efectos registrales, será de cuatro años, prorrogables en los términos del artículo 199 del Reglamento Hipotecario.

Aun considerando muy interesante esta aportación de JOSÉ LUIS LASO, no participo personalmente de tal interpretación, pues desde mi punto de vista la consignación registral de incompatibilidad es un complemento o aditamento de la carga registrada, la cual ha de quedar vigente en virtud de la subrogación real, sin que quepa aplicar la caducidad, pues, pasado el tiempo, la finca quedaría libre de esas cargas, con lo que sería de mejor condición el titular del dominio que el titular de la carga, y resulta que mientras los Tribunales ordinarios no decidan la cuestión deben quedar ambos titulares de la «relación discutida» en igual-

dad de planos. Además, si según los preceptos que prevén esa figura el Registrador «se limitará a hacerlo constar en el asiento correspondiente», se trata de una constancia incluida dentro del asiento definitivo de inscripción, respecto al cual no cabe aplicar la caducidad.

Aparte de hacer constar en el asiento la declaración administrativa de incompatibilidad, debe expresarse el justiprecio en que la carga haya sido tasada según la Administración actuante, pues luego puede ser convertida por decisión de los Tribunales ordinarios en una hipoteca en garantía de ese justiprecio (confróntese art. 123 del Reglamento de Gestión). Claro que los Tribunales ordinarios podrán justipreciar en su día la carga en un mayor o menor valor que el consignado administrativamente, con lo que, en definitiva, no dejará de ser de momento un dato informativo de la cuantía del valor, dado que lo importante para el tercero es saber que la carga todavía no está cancelada y que puede ser convertida en un derecho de crédito con garantía hipotecaria (aplicación aquí otra vez de la figura de la subrogación real), por un valor todavía no definitivo en el momento del acuerdo de reparcelación. Algo se resiente aquí el principio de especialidad, pero la imprecisión resulta de la propia situación jurídica existente, en que no cabe llegar a más, y el Registro de la Propiedad se tiene que limitar a recogerla tal cual es.

En definitiva, desde mi punto de vista, creo que estamos ante una *mención*, si bien prevista legalmente, por lo que no cabría aplicar a la misma la legislación hipotecaria existente sobre menciones cancelables. Se trata de una mención accesorio de un derecho real que por ella queda en entredicho de momento, pero que acompañará a dicho derecho mientras los Tribunales ordinarios no resuelvan la cuestión.

El caso especial de la adquisición originaria

Hasta ahora nos hemos ocupado del supuesto de subrogación real, que aunque en la Ley del Suelo es el único expresamente previsto (artículo 100, 1, b), ya hemos visto que en el Reglamento de Gestión Urbanística aparece contrapuesto a otra posibilidad, la de la adquisición originaria. Esta se produce cuando no haya exacta correspondencia entre las fincas antiguas y las nuevas resultantes de la reparcelación, y su fundamento, desde la perspectiva de la jerarquía de fuentes, es más que dudoso.

También se ha destacado con anterioridad que el Registrador de la Propiedad no parece que haya de entrar a calificar en este caso el problema de jerarquía normativa, pues el Reglamento de Gestión no ha sido declarado contra la Ley y tampoco es evidente que se produzca esa vulneración de la jerarquía. De todos modos, no hay por qué descartar esa

posible actuación en algún caso concreto, dada la libertad e independencia de la función calificadora.

No obstante, creo que la función del Registrador consistirá, en este caso de adquisición originaria resultante del acuerdo de reparcelación, en velar por las garantías de los titulares registrales de las fincas antiguas, que precisamente aquí han de pasar a un primer plano, incluso más que en el caso de la subrogación real, pues, si se configura la adquisición como originaria, resulta que, para los titulares del dominio, se prescinde de sus antecedentes, y para los titulares de derechos reales, se prescinde de los mismos totalmente, quedando extinguidos.

Precisamente en el estudio de esta cuestión de la adquisición originaria procede distinguir según se trate de la titularidad de dominio y de las titularidades de derechos reales, pues el efecto es diferente en uno y otro supuesto.

a) *La titularidad de dominio en la adquisición originaria*

Como la adquisición originaria es una adquisición *ex novo*, sin enlace con ningún titular anterior —a diferencia de la adquisición derivativa y de la subrogación real—, el efecto de tal adquisición es que se prescinde de toda la historia registral anterior. En este sentido se manifiesta el artículo 114 del Reglamento de Gestión Urbanística, pues dice que cuando no haya correspondencia con otras fincas anteriormente inscritas «*se practicará un asiento de primera inscripción*» (apartado d del artículo 114). No se alude, por tanto, para nada a las fincas antiguas, a diferencia de lo que sucede en el caso de que se aplique la subrogación real.

Esto significa que, tratándose de adquisición originaria, la consecuencia es muy grave para el titular registral, pues de ser quizá un tercero protegido por la fe pública registral, por ejemplo, puede pasar, por el mero hecho de declararse en la reparcelación que no existe «exacta correspondencia con su finca antigua, a ser un titular registral con nuevo título, título que sería originario, o sea el derivado de la propia reparcelación, lo cual no deja de ser insólito, dentro de esta figura.

Por eso, el Registrador de la Propiedad, aun teniendo que admitir la posibilidad de adquisición originaria, ha de exigir, cuando la misma se concrete en el acuerdo de reparcelación, que conste la notificación al titular registral sobre ese resultado, no debiendo considerar suficiente la tramitación normal del expediente de reparcelación, pues el resultado propiamente dicho de éste es la subrogación real y no la adquisición originaria. Ha de constar, por tanto, que se ha notificado al titular registral de fincas la configuración del título de la finca que se le adjudica como una adquisición originaria.

Otro problema que se plantea es el de si este «asiento de primera inscripción» es un asiento de inmatriculación o no. Aunque la inmatriculación es normalmente una primera inscripción, sabido es que hay casos de inscripciones primeras que no son de inmatriculación (agrupación, segregación, etc.) y viceversa (inscripción segunda del dominio útil o de una participación indivisa). Por ello, del hecho de que el legislador lo califique como «primera inscripción» no se deduce que se trate de un «asiento inmatriculador». Por otra parte, la contraposición entre «adquisición originaria»-«adquisición derivativa» nada presupone respecto a la inmatriculación, pues no porque se trate de adquisición originaria (*ex novo*) hay que imaginar necesariamente la inmatriculación. Ante todo, hay que recordar que hay «adquisiciones derivativas» que dan lugar a un importante supuesto de inmatriculación (el del art. 205 de la Ley Hipotecaria, por ejemplo); y que hay adquisiciones originarias que no siempre dan lugar a inmatriculación (ejemplo: bienes vacantes inscritos con anterioridad).

De entrada hay que decir que este caso de la «adquisición originaria» no se adapta al supuesto normal de inmatriculación, pues en ésta, según la legislación hipotecaria, es requisito previo la «falta de inscripción de la finca», mientras que en el presente caso partimos de que todas las fincas antiguas están inmatriculadas y, sin embargo, por falta de «exacta correspondencia» (no de previa inscripción), se produce la «adquisición originaria». Si alguna de las fincas antiguas no está inmatriculada, lo procedente es inmatricularla previamente, para lo cual el expediente de reparcelación constituye un medio adecuado, conforme a lo dispuesto en el número 8 del artículo 28 del Reglamento de Reparcelaciones. Parece más adecuado inmatricularla previamente, para que así quede registrada toda la superficie reparcelable, y se pueda cumplir el requisito de cancelar las hojas registrales de las fincas antiguas.

Además, en la mayor parte de los casos ese «asiento de primera inscripción» de la adquisición originaria se caracterizará por la falta de «exacta correspondencia» con una o más fincas antiguas, y no por el hecho de que las fincas antiguas del expediente no estuvieren inmatriculadas.

Ahora bien, una vez dicho esto, hay que reconocer que de modo artificial quizá podamos llegar a la figura de la inmatriculación en este caso, con caracteres muy especiales. Y ello es porque si *todas* las hojas registrales de las fincas antiguas son objeto de cancelación, y sólo en el caso de que opere la subrogación real el nuevo folio alude al de la finca antigua, no haciéndose así en estas adquisiciones originarias, resulta que, en definitiva, aunque en principio había que presuponer que se trataba

de fincas antiguas ya inmatriculadas, al cancelar sus hojas registrales sin referirse más a ellas por no existir «correspondencia», el efecto es que quedan «desinscritas», sin enlace alguno con las nuevas, y entonces, ante esta falta de inscripción producida por el propio expediente, aparece una especial inmatriculación para la finca nueva que se adjudica como adquisición originaria. Pero bien entendido que no estamos propiamente ante una inmatriculación de finca nueva por falta de previa inscripción del terreno físico, sino ante una *primera inscripción* que al carecer de todo enlace con ninguna inscripción anterior viene a ser, en definitiva, una primera inscripción inmatriculadora, al menos de la nueva finca, tal como se describe en el acuerdo de reparcelación.

Sólo desde la perspectiva indicada podría hablarse aquí de inmatriculación. Pero de ningún modo habría que aplicar los requisitos ni efectos previstos para otros supuestos de inmatriculación. No se trata de un «medio inmatriculador», sino de un «resultado de inmatriculación» provocado por la cancelación de las hojas registrales de las fincas antiguas y por la falta de enlace o correspondencia entre ellas y las nuevas fincas resultantes. Esto diferencia este supuesto de adquisición originaria de la regla general de la subrogación real.

b) *Las titularidades de derechos reales en el supuesto de adquisición originaria*

El artículo 122 del Reglamento de Gestión, en su número 3, establece lo siguiente: «Cuando no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y éstos recibirán la plena propiedad de aquéllas, *libre de toda carga* que no se derive del propio acuerdo.»

El número 3 del artículo 123 completa la regulación de este supuesto diciendo: «Cuando se trate de fincas sobre las que no opere el principio de subrogación real, la extinción de los derechos y cargas se producirá por virtud del acuerdo de reparcelación.» Y el artículo 125 del propio Reglamento añade que «respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban destruirse, el acuerdo de reparcelación tendrá el mismo efecto que *el acta de ocupación a efectos expropiatorios*».

De toda esta regulación se desprende que los titulares de derechos reales de las fincas antiguas no pasan a ostentar ningún derecho sobre las nuevas fincas, cuando éstas se adjudican a título de adquisición originaria, a diferencia de lo que ocurre cuando opera la subrogación real.

La extinción de estas titularidades se produce atribuyendo al acuerdo de reparcelación efectos expropiatorios, al estilo de lo que ocurre en las actas de ocupación. De aquí se desprende que será requisito necesario para la cancelación de dichas titularidades que conste el pago del correspondiente justiprecio, lo que tendrá lugar dentro del propio expediente de reparcelación.

Hay que observar que en este supuesto no se prevé la actuación del Juez de la vía civil ordinaria, lo que a primera vista podría parecer un contrasentido respecto al caso de incompatibilidad de las cargas por causas «civiles», del que antes me he ocupado. No obstante, podría explicarse la diferencia, teniendo en cuenta que aquí no opera la figura de la subrogación real y que el expediente reparcelatorio tiene eficacia expropiatoria y, por tanto, caracteres administrativos, totalmente extraños a la jurisdicción civil ordinaria. Claro que lo discutible es precisamente el fundamento de este efecto expropiatorio, a la vista de la regla general de la subrogación real sentada por la Ley del Suelo, de la que el Reglamento de Gestión Urbanística parece prescindir. Pero ya me he ocupado antes de esta cuestión y de lo inadecuado que resultaría que el Registrador de la Propiedad plantease el tema por la vía de la jerarquía normativa en términos generales.

La función del Registrador en este caso de adquisición originaria se ha de manifestar, en mi opinión, en los siguientes aspectos:

1.º La cancelación de esas titularidades reales sobre las fincas antiguas requiere que conste el pago de la indemnización correspondiente por razón de la extinción de tales derechos, conforme a la normativa de la expropiación forzosa (art. 101, 3, de la Ley del Suelo y art. 125 del Reglamento de Gestión).

2.º Ha de exigir que se acredite una especial notificación a los titulares registrales en relación con la extinción de tales derechos de los que son titulares, no bastando la genérica notificación de existir un expediente de reparcelación en marcha. Han de darse todas las garantías previstas para cuando se trate de extinguir derechos por el sistema de expropiación urbanística. Aunque el tema es francamente discutible, entiendo que la nota marginal del artículo 102 del Reglamento de Gestión, relativa a la aprobación de la reparcelación, no parece haya de tener virtualidad notificadora suficiente a estos efectos, pues para ello sería necesaria una nueva nota marginal tendente a publicar el acuerdo de proceder a la extinción de derechos reales sobre determinadas parcelas. No obstante, hay que reconocer que sólo está prevista esa nota marginal y no la del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, dentro del expediente de reparce-

lación, pero la garantía de los interesados y la especialidad del supuesto imponen esa solución.

La aplicación de la adquisición originaria a los casos de adjudicaciones «pro indiviso» o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad

El artículo 122, número 4, del Reglamento de Gestión aplica el sistema de «adquisición originaria» no sólo cuando no hay exacta correspondencia entre las fincas antiguas y las nuevas, sino también en estos supuestos, pues establece lo siguiente: «Esta misma regla —la adquisición originaria— se aplicará en los casos de adjudicaciones *pro indiviso* o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad.»

Si ya de por sí es criticable el haber implantado por vía reglamentaria la adquisición originaria (frente a la regla de la subrogación real que establece la Ley del Suelo), en estos supuestos especiales es todavía más discutible la medida adoptada.

Respecto al caso de adjudicaciones *pro indiviso*, si se trata de terrenos con gran volumen edificable, no hubiera habido inconveniente en aplicar la técnica de la subrogación real, y hasta pienso que es lo más conforme con la regla del artículo 100, 1, b), de la Ley del Suelo. Por eso, en la práctica se planteará probablemente como solución la aplicación del criterio de la subrogación real del artículo 100, 1, b), de la Ley y no el artículo 122, 4, del Reglamento, adjudicando la nueva finca a los titulares de la finca antigua que corresponda en proindivisión en la misma medida en que resultase sobre tal finca antigua. Otra cosa sucede cuando los nuevos terrenos no permitan una excesiva atribución de titularidades, tal como resulta del artículo 94 del Reglamento de Gestión, en cuyo caso podría admitirse la adjudicación de la finca a uno o algunos de los comuneros, con indemnización en metálico a los restantes, y entonces, por aplicación del artículo 122, número 4, del Reglamento de Gestión, la adquisición de la nueva finca sería a título de adquisición originaria por no existir exacta correspondencia entre la cuota que se tenía en la finca antigua y la nueva parcela adjudicada.

Por lo que se refiere al caso de adjudicación de nueva finca con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad, al que también se refiere el artículo 122, número 4, como un supuesto de adquisición originaria, cabría fundamentar la previsión reglamentaria teniendo en cuenta que si se ha impuesto, por ejemplo, una limitación urbanística muy importante en cuanto al volumen edificable a la nueva finca, que requiera un complemento indemnizatorio, realmente no existe tampoco

esa «exacta correspondencia» que, según el Reglamento de Gestión, es lo que justificaría una subrogación real que en el caso no se da.

Pero, en definitiva, toda esta regulación reglamentaria hay que insistir que abre cierta brecha en la regla de la subrogación real, única prevista por la Ley del Suelo, lo que aconsejará cierta prudencia interpretativa respecto a los supuestos de adquisición originaria.

B) CESIÓN DE TERRENOS AL MUNICIPIO

Una vez estudiado el efecto más llamativo de la reparcelación, que es la subrogación real con esa «espina» de la adquisición originaria, procede ahora estudiar otro de los efectos de la reparcelación previstos en el apartado 1 del artículo 100 de la Ley del Suelo.

Ya se indicó al principio que el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación también produce el efecto consistente en la «cesión de derecho al municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del suelo o a su afectación conforme a los usos previstos en el Plan».

En relación con estas cesiones hay que tener en cuenta lo dispuesto en los artículos 83, 3, 1.º, y 84, 3, a) y b), de la Ley del Suelo.

Según el artículo 83, 3, 1.º, «los propietarios del *suelo urbano* deberán: 1.º Ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente...»

Y según el artículo 84, 3, «los propietarios de suelo urbanizable programado deberán: a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso, órgano urbanístico actuante los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios. b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10 por 100 del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca...»

Los artículos 46 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística regulan con detalle esta materia de las cesiones obligatorias.

Lo que ahora quiero destacar son algunas especialidades del acuerdo de reparcelación a efectos registrales.

En primer lugar, hay que tener en cuenta que aquí no se plantea el problema de cuál ha de ser el «título inscribible» de esa cesión, y concretamente si basta el documento administrativo o se requiere escritura

pública, pues el «título inscribible» lo constituye el título administrativo de reparcelación mismo, sin necesidad de ningún acta complementaria ni de escritura pública. Por otra parte, es lo más adecuado, al tratarse de una «cesión obligatoria» y «de derecho», lo que justifica que no se requiera escritura pública, máxime en este caso en que la cuestión se resuelve dentro del expediente de reparcelación. Así, uno de los extremos que ha de contener el acuerdo de reparcelación, según el artículo 113, 1, c), del Reglamento de Gestión, es la «localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan».

Por otra parte, el artículo 124 del propio Reglamento es bien claro: «La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Municipio en que se actúe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria, según el plan, para su incorporación al Patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.» En su número 2 añade lo siguiente: «Los terrenos que el plan destine al dominio público municipal quedarán afectados al mismo sin más trámites.»

Un segundo problema que se plantea es el de la inscripción de estos bienes a nombre del Municipio. El artículo 114, b), del Reglamento de Gestión Urbanística aplica el sistema de apertura de nueva hoja registral también a las fincas adjudicadas «en favor del Patrimonio municipal del suelo o que estén afectadas a cualquier servicio público».

Respecto al Patrimonio Municipal del Suelo, hay que tener en cuenta los artículos 89 a 93 de la Ley del Suelo. En realidad, se trata de una especie de «patrimonio separado» de los Ayuntamientos, por lo que la inscripción se practica a favor del Municipio, pero como bien incluido en el «Patrimonio Municipal del Suelo», con todos los efectos que esta atribución lleva consigo (ejemplo, en relación con las enajenaciones, artículo 92 de la Ley del Suelo).

En cuanto a la inscripción de los bienes afectados a un servicio público, la inscripción ha de verificarse igualmente a favor del Municipio, pero especificando que se trata de bien de servicio público.

El problema se plantea respecto a los bienes de dominio y uso público (viales, parques, jardines públicos, etc.), pues la cesión de derecho también se produce en virtud del acuerdo de reparcelación, y, sin embargo, el Reglamento de Gestión no alude en el artículo 114 a estos bienes, con lo que parecería que este silencio significa que se sigue la misma línea del artículo 5.º del Reglamento Hipotecario, que, como es sabido, considera exceptuados de la inscripción los bienes de dominio y uso público.

No obstante, en la práctica se realiza la inscripción de estos bienes,

aunque sean de dominio y uso público, pues sólo así queda completo el mapa de los terrenos inscritos en el Registro, y, además, la inscripción en estos casos es todavía más necesaria, debido a que se trata de dar publicidad registral a unos terrenos que en la realidad todavía no tienen ningún indicio exterior de su destino de uso público.

El fundamento de este acertado proceder de la práctica diaria podría encontrarse en el artículo 30, 1, del Reglamento de Reparcelaciones de 7 de mayo de 1966, que por ser posterior al artículo 5.º del Reglamento Hipotecario ha de prevalecer sobre el mismo, con lo que se cubre así el silencio del artículo 114 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Dicho artículo 30, 1, del Reglamento de Reparcelaciones establece lo siguiente: «La aprobación definitiva de la reparcelación producirá la cesión al Ayuntamiento de todos los terrenos destinados a dominio y uso público municipal, *que serán inscribibles* conforme señalan los artículos 28 y concordantes de este Reglamento», es decir, en virtud del propio título de reparcelación.

Ya sé que hay autores que se empeñan en elevar a «dogma de fe» el artículo 5.º del Reglamento Hipotecario (CORELLA MONEDERO). Otros lo aplican en combinación con el artículo 6.º del mismo Reglamento Hipotecario, con lo que, en definitiva, se llega al mismo resultado, pues «se inscriben» para seguidamente, en base al artículo 6.º, «desinscribirlos» (así, JOSÉ A. LÓPEZ PELLICER, en *Rev. de Derecho Urbanístico*, número 53, mayo-junio de 1977). Otros autores tratan de disminuir el campo del artículo 5.º del Reglamento Hipotecario (JOSÉ MARÍA CHICO ORTIZ, MARTÍN MARCOS). Pero lo que realmente procede es prescindir del artículo 5.º del Reglamento Hipotecario, al menos en el ámbito de la reparcelación, considerándolo superado por la regulación posterior dada por el Reglamento de Reparcelaciones, cuya vigencia en este punto es defendible por los argumentos señalados al principio del presente estudio. Recuérdese que los bienes que son objeto de expropiación forzosa *se inscriben* a favor del expropiante o beneficiario sin importar que, por el mero hecho de la expropiación, se produzca la afectación al uso o al servicio público. Precisamente, el artículo 101, 3, de la Ley del Suelo se remite con carácter supletorio a la normativa de la expropiación forzosa, lo que confirma la interpretación aquí dada respecto a la inscripción de los bienes de dominio y uso público.

Si a ello se unen los trabajos del VI Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en Madrid el año 1984, en el sentido de ser procedente la inscripción de los bienes demaniales, se comprenderá mejor el fundamento de la inscripción de estos bienes descritos en el acuerdo de reparcelación.

En cuanto al título de adquisición o causa adquisitiva de estos bienes por parte del Ayuntamiento, que ha de reflejarse en el acta de inscripción, es evidente que se trata de una «cesión obligatoria y gratuita», por lo que en el acta de inscripción se expresará que se inscribe el dominio a favor del Municipio, «a título de adjudicación en el expediente de reparcelación por cesión obligatoria y gratuita y como bien...» (de la clase que sea). Quizá en la práctica no sea necesario recargar el asiento practicado y sea suficiente una mención más breve, pero lo que quiero ahora recalcar es que se trata de una adquisición «derivativa» (son transmitentes los titulares de las fincas incluidas en la reparcelación) y no «originaria», si bien esto no significa que el asiento registral tenga enlace con las fincas antiguas, pues no existirá una correspondencia con dichas fincas, salvo en el caso en que previamente se describa entre las fincas aportadas al expediente una superficie a favor del Municipio destinada a viales, zonas verdes u otros usos o servicios, pues en tal caso sí que operará plenamente la subrogación real. Pero aquí contemplamos el caso de que la cesión de terrenos tenga lugar en el propio expediente de reparcelación y que se formalice entre las nuevas adjudicaciones, en cuyo caso hay que insistir en que, si bien se trata de una adquisición derivativa (cesión), se reflejará en un asiento de primera inscripción sin enlace con ninguna inscripción anterior y libre de toda carga, pues, además, éste es uno de los requisitos de la cesión previstos legalmente (art. 100, 1, *a*, de la Ley del Suelo, antes transcrito).

C) AFECTACIÓN DE LAS FINCAS ADJUDICADAS AL PAGO
DE LOS GASTOS DEL SISTEMA

Este es el tercero de los efectos del acuerdo de reparcelación, según el artículo 100, 1, *c*), de la Ley del Suelo, que establece lo siguiente: «El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos: ... *c*) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.»

El artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística desarrolla ese precepto estableciendo lo siguiente en sus apartados 1 y 2:

«1. Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne.

2. Esta afección será preferente a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos en favor del Estado a

que se refiere el número 1 del artículo 1.923 del Código Civil y a los demás créditos tributarios en favor del Estado que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de practicarse la afección a que el presente artículo se refiere.»

Se plantean varios problemas sobre la interpretación de este artículo, que pasamos a estudiar con separación.

La afección se refiere a la cuenta de liquidación provisional

El artículo 126 del Reglamento de Gestión alude al «saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación». Esta cuenta es la de «liquidación provisional» a que se refiere el artículo 82, 1, e), del Reglamento de Gestión, y en ella no sólo se incluyen los gastos de urbanización y del proyecto de reparcelación, sino las indemnizaciones a que se refiere el artículo 98, 4, del propio Reglamento.

La liquidación definitiva se aprueba con posterioridad, conforme a lo dispuesto en los artículos 128 y 129 del mismo Reglamento. Naturalmente, cabe que se consigne en un momento ulterior el saldo de la liquidación definitiva (argumento: art. 126, 3, del Reglamento de Gestión), pero siempre —si es por mayor importe— que las fincas no hayan pasado todavía a un tercero que, al no haber sido parte en el expediente de reparcelación, no puede quedar afectado por un saldo distinto del que reflejaba el saldo de la cuenta de liquidación provisional. Claro que cabría consignar esa mayor cuantía sin perjuicio de los que inscribieron en el ínterin.

Hay que tener en cuenta que la liquidación definitiva «tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos» (art. 128, 2, del Reglamento).

La verdad es que resulta misterioso qué es eso de los «efectos económicos», aunque, por la explicación que el propio artículo da seguidamente, cabe interpretar que las correcciones afectan únicamente a los que fueron parte en el expediente de reparcelación con efectos personales, salvo cuando estén comprendidas dentro del *máximo* de la cuenta de liquidación provisional, o salvo cuando, como acabo de decir, se haya consignado en el Registro el saldo de la liquidación definitiva antes de que la finca en cuestión haya pasado a poder de tercero.

El principio de especialidad impone concretar la cuantía de la afección respecto a cada finca

El artículo 126, 1, del Reglamento de Gestión así lo establece expresamente al aludir al «saldo» que «a cada una (o sea, a cada finca) se asigne». Por tanto, no podría inscribirse el título de reparcelación si no consta de modo expreso y claro la cuantía de la afección real de cada una de las fincas adjudicadas. El artículo 113, 1, *d*), del Reglamento de Gestión destaca este requisito, considerando como uno de los requisitos del contenido del acuerdo de reparcelación «la cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con que quede gravada cada una de las fincas adjudicadas». Y en el artículo 114, *e*), del mismo Reglamento se prevé la constancia registral de la cuantía del saldo de liquidación «sobre las fincas resultantes» «con arreglo a la legislación hipotecaria», siendo una de las exigencias de esta legislación la distribución de responsabilidad de cada finca en base al principio indicado de especialidad.

No cabe la inscripción de la reparcelación si no se expresa la afección de cada finca

El problema que ahora nos planteamos no es el de la necesidad de distribución de la afección entre cada una de las fincas, pues de esto se acaba de tratar, sino el de si es posible inscribir «parcialmente» la reparcelación, aunque sea sin expresar el saldo de la cuenta con que habría de quedar gravada cada una de las fincas, por no expresarse en el título o constar de modo defectuoso.

La contestación tiene que ser claramente negativa. No cabe la inscripción parcial del documento, porque la determinación de la afección es uno de los efectos fundamentales de la reparcelación, según el artículo 100 de la Ley del Suelo, que no puede quedar excluido, salvo, naturalmente, respecto a aquellas fincas que por estar afectadas al uso o al servicio público no tengan señalada ninguna afección.

El citado artículo 114 del Reglamento de Gestión, en su apartado *e*), así lo expresa de modo terminante, pues dice que se hará constar «en todo caso la cuantía del saldo de liquidación».

El problema de la preferencia de la afección respecto a hipotecas y cargas anteriores

Algún autor duda de la «legalidad» del número 2 del artículo 126 del Reglamento de Gestión, antes transcrito, que es el que señala esa

preferencia. Así, JOSÉ A. LÓPEZ PELLICER (en *Rev. Derecho Urbanístico*, núm. 67, marzo-abril de 1980, pág. 93) dice que es una «afección que supone instituir una hipoteca legal tácita de segundo grado y que tiene la virtualidad de alterar el rango hipotecario», citando a continuación a GONZÁLEZ BERENGUER, para decir que se trata de un «precepto de legalidad dudosa, ya que, como ha señalado GONZÁLEZ BERENGUER, para tal alteración es precisa una norma con rango formal de Ley».

Sin embargo, el fundamento de esta alteración de rango podría encontrarse en que la reparcelación afecta no sólo al dominio, sino a todas las titularidades existentes sobre las fincas, y, en tal sentido, todos los titulares (del dominio y de las cargas y derechos) son parte en el expediente de reparcelación, por lo que *a todos debe gravar la afección*, siendo la única forma técnica de conseguirlo el establecer esa preferencia respecto a las cargas anteriores. En cierto modo, y para mejor entendernos, es como si la afección se practicase y recayese sobre la totalidad de los derechos y titularidades de las fincas y no ya sólo sobre la titularidad de dominio. No hay que olvidar que el artículo 100, 1, c), se refiere a la «afección real de las parcelas» y no de la titularidad de dominio, por lo que se justifica plenamente esa preferencia establecida por vía reglamentaria en concordancia con la Ley.

Ahora bien, desde esta perspectiva, puede causar extrañeza que se exceptúen de esa alteración de rango los «créditos tributarios» expresados en ese apartado 2 del artículo 126 del Reglamento.

Quizá el legislador se ha impresionado ante los créditos singularmente privilegiados a favor del Estado del número 1 del artículo 1.923 del Código Civil, entendiendo que esos créditos tributarios de la última anualidad deben estar por encima de los gastos derivados de la reparcelación, algunos de ellos de carácter particular. Por eso, también quedan excluidos «los demás créditos tributarios en favor del Estado que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro *antes de practicarse la afección* a que el presente artículo se refiere».

Claro que si esto es así no hay más remedio que ampliar el círculo de los créditos excluidos. Así, los créditos tributarios de las Comunidades Autónomas, según su clase respectiva, están equiparados a los créditos tributarios del Estado, en virtud de la Ley de Financiación de las Comunidades Autónomas, en cuyo artículo 2.º, número 3, establece que «las Comunidades Autónomas gozarán del tratamiento fiscal que la Ley establezca para el Estado» (Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre). Por otra parte, existen los llamados créditos salariales «superprivilegiados» a que se refiere el artículo 32, número 1, del Estatuto de los Trabajadores, en que se plantea el problema de si son preferentes a la afec-

ción que estamos estudiando. La *ratio* de dejar aparte los créditos tributarios (prevalencia del «interés público tributario» sobre el «interés urbanístico») no parece se dé en los créditos salariales, por muy privilegiados que sean, pues los gastos de la reparcelación ya se ha dicho que «afectan» a todas las titularidades existentes sobre las fincas. Ahora bien, parece un problema insoluble, puesto que si esos créditos salariales «superprivilegiados» son preferentes a los del Estado, y éste queda excluido del precepto, también habrían de quedar excluidos aquellos créditos. Pero entonces resultará el absurdo de que si una finca estaba adjudicada con anterioridad al inicio de la reparcelación a los «trabajadores», éstos han de soportar el saldo de la cuenta de liquidación provisional, y, en cambio, si tienen un simple crédito (por muy privilegiado que sea), no quedarían afectados, a pesar de que la finca tendría unos beneficios derivados de la reparcelación.

Queda simplemente apuntado este difícil problema, sin dar una solución concreta, pues en definitiva todo él se inserta dentro del tema general de la «prelación de créditos», en que no existen ideas claras ni en la legislación ni mucho menos en la doctrina y en la jurisprudencia, y cuyo estudio a fondo habrá que reservar para otra ocasión. Después insistiremos al hablar de las cancelaciones procedentes.

Forma de consignar en el Registro la afección

Aunque el artículo 114 del Reglamento de Gestión no se pronuncia de modo expreso acerca de la clase de asiento en que ha de reflejarse la afección, parece que parte de la idea de que la misma ha de consignarse en el mismo asiento de inscripción de las fincas nuevas que se adjudican.

Desde luego, está claro que nada tienen que ver las fincas antiguas, pues las afectadas son las fincas nuevas. Precisamente por ello, existe una gran diferencia entre la nota marginal de publicidad del artículo 102 del Reglamento (relativa a la publicidad de la iniciación del expediente de reparcelación), que se ha de consignar en las fincas antiguas, y la afección que ahora estamos estudiando, que se refleja en las nuevas fincas resultantes. Ahora bien, el problema, meramente formal por otra parte, consiste en determinar si lo adecuado es una nota al margen del asiento de inscripción de las nuevas fincas o si procede reflejarlo en el cuerpo del asiento de inscripción mismo.

El artículo 126, número 3, del Reglamento de Gestión parece presuponer que se trata de una «nota marginal», pues, a propósito de su cancelación, alude a la «nota de afección». Claro que podría tratarse de un sentido amplio de «nota», no del sentido hipotecario de «nota marginal»,

sobre todo teniendo en cuenta que el artículo 114, e), más arriba citado, alude a la constancia del saldo como una circunstancia más de la inscripción de las fincas resultantes.

Como se trata de una cuestión meramente formal, resulta indiferente decidirse en uno u otro sentido. Ahora bien, teniendo en cuenta que el «título» que da lugar a esa constancia es el mismo que determina el asiento de inscripción y las demás circunstancias, parece más adecuado reflejar la afección en el cuerpo del asiento de la nueva finca adjudicada. No obstante, si de lo que se trata es de reflejar con posterioridad el saldo de la liquidación definitiva, lo procedente será una nota marginal.

Procedimiento para hacer efectiva la garantía de la afección

El número 4 del artículo 127 del Reglamento de Gestión se ocupa de esta cuestión estableciendo lo siguiente: «A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante. *En caso de impago procederá la vía de apremio.*»

Esto quiere decir que en el correspondiente procedimiento de apremio, que se seguirá conforme al Reglamento de Recaudación y a la Instrucción General de Recaudación, se practicará la oportuna anotación de embargo en base al mandamiento expedido al efecto por el Recaudador. La especialidad de esa anotación de embargo la da la previa afección de las fincas al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional, en dos sentidos: 1.º La vía de apremio puede dirigirse contra cualquiera que sea el titular de la finca según el Registro, pues constando registralmente la afección de la finca, cualquier titular del dominio está legitimado pasivamente para ser parte en el procedimiento de apremio. Si no constase inscrita la afección, la vía de apremio no podría dirigirse nada más que contra el que fue parte en el expediente de reparcelación, pero no contra los sucesivos adquirentes. De ahí este primer efecto importante de la constancia registral de la afección respecto a la futura anotación de embargo. 2.º La anotación de embargo tiene la prelación que le da la previa afección consignada registralmente, en los términos del artículo 126, 2, antes citado. Naturalmente, esto puede plantear numerosos problemas registrales bien a la hora de presentar el correspondiente mandamiento administrativo de cancelación de cargas en el expediente de apremio o bien a la hora de presentar los mandamientos cancelatorios relativos a expedientes de otras situaciones jurídicas inscritas con anterioridad, problemas que ya han sido apuntados antes a propósito de los créditos tributarios y de los créditos salariales singularmente privilegiados, por no citar más que los supuestos gravemente conflictivos.

Parece que lo más prudente, desde el punto de vista registral, es lo siguiente: 1.º No cancelar, en base al mandamiento administrativo de cancelación expedido por el Recaudador en la vía de apremio de la afección urbanística que estamos estudiando, las anotaciones de embargo de créditos tributarios que sean anteriores a la constancia de la afección registral, ni las anotaciones de embargo de créditos tributarios del número 1.º del artículo 1.923 del Código Civil, que reflejen claramente la hipoteca legal tácita. 2.º No cancelar tampoco en base a ese mismo mandamiento las anotaciones de embargo motivadas por créditos salariales cuando excepcionalmente conste en la propia anotación que se trata de los créditos singularmente privilegiados del número 1 del artículo 32 del Estatuto de Recaudación. 3.º No cancelar la afección urbanística ni la anotación de embargo derivada de la misma, en base a mandamientos motivados por anotaciones de embargo o hipotecas registradas con anterioridad, salvo si se trata de los supuestos que prevé el número 2 del artículo 126 del Reglamento de Gestión, antes transcrito. 4.º En lo demás, aplicar las reglas hipotecarias generales en materia de cancelación de asientos por virtud de procedimientos judiciales o administrativos de apremio. Y todo ello sin perjuicio de la interposición de las tercerías de mejor derecho que procedan.

Cancelación de la afección registral

El número 3 del artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística establece lo siguiente:

«La afección será cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.» «En todo caso, la afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva, y si no constare, a los siete años de haberse extendido la nota de afección. La cancelación se practicará a instancia de parte interesada o de oficio al practicarse algún otro asiento o expedirse certificación relativa a la finca afectada.»

Se contemplan en este precepto dos causas de cancelación: 1.º El pago de la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate, para lo cual debe presentarse en el Registro una instancia de parte interesada, junto con certificación del órgano actuante acreditativa del pago. Hay que tener en cuenta que esa liquidación definitiva puede arrojar una cifra inferior o superior, según los casos, a la cuantía del

saldo de liquidación provisional. Si es inferior, no hay problema en cancelar la afección registral. Si es superior, el problema que se plantea es que el tercero que adquirió sobre la base de la cuantía del saldo de la liquidación provisional no puede ser obligado a pagar mayor cuantía, por lo que ha de poder obtener la cancelación de la afección acreditando mediante certificación del órgano actuante haber pagado dicha cuantía que figure en el Registro. Para evitar problemas de este tipo debería seguirse el criterio establecido por el artículo 45, número 6, del Reglamento de Reparcelaciones, que al regular la afección señala que «deberá constar la cantidad *máxima* por la que responderá el respectivo inmueble». Por tanto, si el saldo de la cuenta de liquidación provisional se configura como «afección de máximo» en previsión de futuras rectificaciones en la liquidación definitiva, el tercero responderá de las cantidades que en su día resulten en la citada liquidación dentro del máximo inicialmente previsto. 2.º También se prevé como causa de cancelación la caducidad de la afección, estableciendo dos clases de plazos: a) El de dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva; esto puede consignarse por nota marginal siempre que la finca no haya pasado a tercero, según se ha indicado anteriormente, o, en otro caso, que sea de cuantía inferior a la que consta registralmente. A partir de esa nota marginal de constancia del saldo de la liquidación definitiva han de pasar dos años, y entonces puede cancelarse por caducidad la afección registral. b) El de siete años desde la fecha en que se haya hecho constar registralmente la afección, en el supuesto de que no se consigne el saldo de la liquidación definitiva. Recordemos que el precepto alude a la «nota de afección», como si se tratara de una nota marginal, cuando ya hemos visto que puede constar dentro del cuerpo del asiento de inscripción de la adjudicación de la finca, por lo que la palabra «nota» no tiene un sentido técnico.

En cualquier caso, el asiento más adecuado para hacer constar la cancelación es la «nota marginal», pues se trata de cancelar una circunstancia contenida en un asiento principal sin alterar la titularidad que el mismo refleja. En cuanto al «título», ya hemos visto que en el caso de cancelación por pago el título es la «certificación administrativa del órgano actuante», junto con una instancia de parte interesada, operando la certificación como «título» propiamente dicho y la «instancia» como mero documento complementario de «rogación». Respecto al supuesto de caducidad, el último inciso del número 3 del artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística prevé el mismo sistema que el del artículo 353, número 3, del Reglamento Hipotecario (antiguo art. 355), pues cabe que sea «a instancia de parte interesada o de oficio al practicarse

algún otro asiento o expedirse certificación relativa a la finca afectada». La única especialidad consiste en que el Reglamento de Gestión Urbanística no exige que la «certificación sea de cargas», y aunque el artículo 353, 3, del Reglamento Hipotecario tampoco alude de modo expreso a esa clase de certificación, no hay que olvidar que está incluido en el epígrafe de «certificaciones de cargas». Considero más adecuado interpretar el artículo 126, 3, del Reglamento de Gestión, de acuerdo con lo que en general establece para la cancelación por caducidad el artículo 353, 3, del Reglamento Hipotecario, en lugar de atenerse a una mera literalidad aislada de aquel precepto.

III. BREVE REFERENCIA A LOS SUPUESTOS ESPECIALES DE REPARCELACION EN RELACION CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Nos referiremos en este epígrafe a la reparcelación voluntaria, a la reparcelación simplemente económica y a la normalización.

A) REPARCELACIÓN VOLUNTARIA

El artículo 115 del Reglamento de Gestión Urbanística, bajo el epígrafe «Reparcelación voluntaria», establece lo siguiente:

«1. La propuesta de reparcelación, formulada por los propietarios afectados y formalizada en escritura pública, será sometida a información pública durante quince días e informada por los servicios municipales correspondientes.

• 2. Cuando recaiga la aprobación definitiva no será necesaria ninguna nueva formalización, bastando, para la inscripción en el Registro de la Propiedad, con la presentación de la citada escritura y la certificación del acuerdo de su aprobación.»

Lo más característico de esta reparcelación, aparte de sus trámites abreviados, lo constituye el «título inscribible», que en este caso es un «título complejo», que se compone de dos documentos: la escritura pública formulada por los propietarios afectados y la certificación administrativa del órgano actuante aprobando dicha escritura pública. Dada la naturaleza de la reparcelación como operación urbanística, no parece que pueda ser relegado el documento administrativo de aprobación a mero documento complementario, sino que integra, junto con la escritura pública, el título inscribible (título inscribible complejo y mixto; recuérd-

dese el caso de las herencias, en que el título es también complejo: testamento más escritura de partición, por ejemplo).

Un difícil problema se plantea en este caso cuando las fincas están gravadas: ¿es inscribible la reparcelación con sólo la escritura pública formulada por los *propietarios afectados*, junto con el certificado de su aprobación? El artículo 115, que se acaba de transcribir, se refiere, efectivamente, sólo a los propietarios y no a los titulares de derechos reales, pero no parece pueda prescindirse de estos últimos en un supuesto como el de la reparcelación, en que sus derechos pueden quedar muy afectados. La solución más adecuada es que consientan expresamente los titulares de las cargas o gravámenes. La referencia exclusiva del artículo 115 a los «propietarios afectados» hay que interpretarla en el sentido de que son ellos inicialmente los que formulan la escritura pública, pero sin prejuzgar si *a posteriori* son o no necesarios otros «consentimientos» resultantes de los datos del Registro. Incluso cabría pensar que no basta la simple notificación, sobre todo teniendo en cuenta las menores garantías —dada la abreviación de trámites— que se produce en este caso de reparcelación, cuya *ratio* es precisamente la conformidad de los «afectados». Hasta podría interpretarse la palabra «propietarios» en un sentido amplio de «titulares de las fincas que resulten afectados».

B) REPARCELACIÓN SIMPLEMENTE ECONÓMICA

Se trata de una reparcelación en que no se produce adjudicación de nuevas fincas, por mantenerse idénticas las propiedades, habiendo sólo indemnizaciones sustitutorias entre los afectados como consecuencia de los beneficios que puedan obtener algunos interesados respecto a los otros.

El artículo 116 del Reglamento de Gestión regula este supuesto del modo siguiente:

«Cuando en aplicación de lo dispuesto en los artículos 125, 2, de la Ley del Suelo y 74 de este Reglamento la reparcelación debe limitar sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) La documentación del proyecto se reducirá a la expresada en los apartados a), b) y e) y planos f.1, f.2 y f.3 del artículo 82 de este Reglamento.
- b) El plazo de audiencia será de quince días.
- c) El acuerdo de aprobación definitiva será impugnabile ante la

jurisdicción contencioso-administrativa, en la forma ordinaria y sin ninguna limitación.

- d) *El acuerdo se formalizará y protocolizará en forma análoga a la prevenida en los artículos 113 y 114 de este Reglamento, pero sin incluir la descripción de las fincas afectadas.*
- e) *El Registrador de la Propiedad se limitará a cancelar las notas marginales que hubiere extendido, con arreglo al artículo 102 de este Reglamento, y a tomar razón de la cuantía de los saldos de la cuenta de liquidación provisional que se hubieren asignado a los titulares de fincas inscritas, a los efectos prevenidos en el artículo 100, 1, c), de la Ley del Suelo.»*

Los párrafos que se han subrayado son los que interesan a los efectos registrales.

El apartado d) se refiere al «título», remitiéndose a lo dispuesto en los artículos 113 y 114, y señalando como especialidad la de no incluir la descripción de las fincas afectadas.

Como una cosa es la letra de la ley y otra su *ratio*, hay que entender que lo que quiere decir el precepto no es que no sea necesaria la «descripción de las fincas afectadas», pues la necesidad de este extremo resulta en todo caso de la legislación hipotecaria, como requisito indispensable para la identificación de las fincas cuando se trata de extender cualquier clase de asiento registral, sino que se trata de no ser necesaria una «nueva adjudicación de fincas» y, por tanto, se prescinde de una «nueva descripción de las fincas». Pero el título ha de contener la descripción de las fincas (arts. 9.º de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento).

También podría interpretarse esa referencia del párrafo d) a la «no descripción de las fincas» en relación con el artículo 114 y no con el 113, en el sentido de que para la práctica de los asientos a que se refiere el siguiente apartado e) no es necesario que conste en el asiento (no en el título) la descripción de la finca, por tratarse de una nota marginal de una inscripción en que ya consta la descripción.

En cuanto al apartado e) del artículo 116, transcrito más arriba, se ocupa de las operaciones registrales que ha de realizar el Registrador en este caso, que son de dos clases:

- a) Por un lado, una nota marginal meramente cancelatoria de la nota marginal en que consta la iniciación del expediente de reparcelación, es decir, de la nota del artículo 102 del Reglamento. Obsérvese que en la reparcelación normal no se dice expresamente nada acerca de la cancelación de dicha nota marginal, pero es porque se cancelan las hojas

registrales de las fincas antiguas en las que consta esa nota y porque la misma no se traslada a las nuevas fincas. Ahora bien, como en esta reparcelación simplemente económica no hay nuevas fincas, sino que se opera únicamente con las existentes, no hay más remedio que cancelar aquella nota marginal, una vez que ha cumplido su función durante el expediente.

b) La «toma de razón» de la cuantía de los saldos de la cuenta de liquidación provisional que se hubieren asignado a los titulares de las fincas inscritas. El Reglamento emplea la expresión «toma de razón», bastante prehistórica; pero no hay duda de que se quiere referir a una constancia registral que no sea «asiento de inscripción», al no haber nueva adjudicación de fincas. En este sentido, lo más adecuado es extender una nota marginal de afección de cada finca al pago del saldo de su cuenta de liquidación provisional. Sobre esta afección me remito a lo ya dicho anteriormente, pues no hay ninguna especialidad, ya que lo peculiar de esta reparcelación es que su efecto es precisamente ése de «afección real de las fincas» y no los otros del artículo 100 de la Ley del Suelo. La especialidad meramente formal consiste en que aquí no hay duda de que se trata de una «nota marginal», a diferencia del supuesto general de reparcelación en que ya vimos que podía consignarse la afección en el cuerpo de la inscripción.

C) NORMALIZACIÓN DE FINCAS

Se trata de un caso en que no es necesaria la redistribución de los beneficios y cargas entre los partícipes, ni el realizar nuevas adjudicaciones de las fincas, sino únicamente, como dice el artículo 117 del Reglamento de Gestión, de «regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento». Hay que observar que uno de los «objetos» de la reparcelación, según el artículo 72, 1, b), del propio Reglamento, es precisamente «la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento», añadiendo el número 2 del citado artículo 72 que «cualquiera de estas finalidades justifica por sí sola la reparcelación, aunque no concurren las otras».

Según el artículo 118, 2, la normalización «se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas, en proporción superior al 15 por 100, ni a las edificaciones existentes».

Por tanto, se trata de una simple rectificación de las líneas de los linderos, con la consiguiente modificación posible de superficie. Esto es

interesante a la hora de determinar el contenido de la operación registral a realizar.

Según el número 2 del artículo 119, «al proyecto deberán acompañarse las oportunas certificaciones registrales de titularidad y cargas y, en caso de fincas no inmatriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades».

En relación con este párrafo, se plantea el problema de si el órgano actuante debe o no recabar de oficio del Registro de la Propiedad la certificación de titularidad y cargas, a efectos de la nota marginal del artículo 102 del Reglamento de Gestión. Tal como está redactado el precepto, parece como si se tratase de «certificaciones» que han de acompañar los interesados. No obstante, sin perjuicio de que los interesados las acompañen, considero aplicable lo dispuesto en el artículo 102 del Reglamento de Gestión y, por tanto, la petición de oficio de la certificación o su actualización, puesto que según el artículo 117, 3, «en todo lo no previsto expresamente en esta Sección, se tendrán en cuenta las normas del procedimiento general de reparcelación en cuanto sean de aplicación», y no cabe duda de que el artículo 102 es perfectamente aplicable e incluso totalmente necesario para que el expediente pueda afectar a los terceros.

Por otra parte, el citado artículo 119, 2, se refiere al supuesto de «fincas no inmatriculadas», lo que plantea el problema de si, tratándose de normalización, el título administrativo constituye o no medio inmatriculador, como en el supuesto normal de reparcelación. Aunque la solución es discutible, no parece muy adecuada la configuración del título como inmatriculador, dado lo dispuesto en el número 2 del artículo 121 del Reglamento de Gestión, que luego veremos, que limita los efectos registrales al aspecto meramente físico y no al jurídico de la titularidad, cuestión esta última básica en el sistema español de inmatriculación. Pero, desde otra perspectiva, también cabría pensar que la inmatriculación procedería en relación con las fincas *antiguas*, en base a la similitud de trámites y garantías de la normalización respecto a la reparcelación. No obstante, es más adecuada la primera solución.

Otro aspecto importante a calificar es el de las notificaciones a los interesados, que, a efectos registrales, han de ser los que figuren como titulares según el Registro no sólo del dominio, sino de cualquier otro derecho real sobre las fincas en cuestión. El artículo 120 del Reglamento de Gestión, al aludir a la «audiencia de los demás interesados conocidos», confirma esta interpretación, que, desde el punto de vista hipotecario, no podía ser de otra manera. Esta notificación no es necesaria,

según hemos visto, en relación con los titulares posteriores a la nota marginal del artículo 102 del Reglamento de Gestión.

En cuanto al «título» para la inscripción de la normalización, se aplica la misma regla general de la reparcelación ordinaria, puesto que el artículo 121, 1, del Reglamento establece que, «aprobada la normalización, el acuerdo se protocolizará notarialmente y se remitirá de oficio al Registro de la Propiedad para su oportuna toma de razón». Aunque no se dice que el acuerdo ha de ser firme en vía administrativa y que en él han de constar las descripciones antiguas de las fincas y las nuevas descripciones resultantes de la normalización, ello resulta de la aplicación supletoria del artículo 113, 1, del Reglamento de Gestión y de la naturaleza misma de la normalización.

Por último, por lo que se refiere a la «inscripción» de la normalización, acabamos de ver que el artículo 121, 1, del Reglamento de Gestión utiliza otra vez la expresión «toma de razón», muy anticuada y poco expresiva. En realidad, se trata de «inscribir» o «hacer constar» la nueva descripción o configuración física de las fincas inscritas, para lo cual el asiento adecuado, como en toda rectificación descriptiva, es el asiento de inscripción. El contenido de dicho asiento resulta del número 2 del artículo 121, según el cual «el Registrador se limitará a consignar la nueva configuración física de las fincas inscritas, sin que el asiento que practique deba afectar en ninguna otra forma a las titularidades existentes». Se trata, por tanto, de sendos asientos de inscripción extendidos en cada finca a continuación de los existentes, sin que tenga lugar ninguna extinción ni apertura de hoja registral, a diferencia del supuesto normal de reparcelación. Con dicho sistema también ha quedado superada la antigua técnica del Reglamento de Reparcelaciones, que consistía en la inscripción de una agrupación de las fincas normalizadas y en la ulterior segregación de cada una de las nuevamente configuradas, técnica ésta no sólo abandonada para el supuesto normal de reparcelación, sino para la normalización. Respecto al archivo de los planos de información y de normalización, procede su aportación al Registro a tal efecto, por aplicación supletoria de la normativa de la reparcelación ordinaria. En cuanto a la nota marginal del artículo 102 del Reglamento de Gestión, procede también su cancelación una vez aprobada la normalización, esta vez por analogía con lo dispuesto en el artículo 116, 3, en relación con otra reparcelación abreviada que tampoco lleva consigo nuevas adjudicaciones, como es la reparcelación simplemente económica.

(Continuará.)

JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA
Registrador de la Propiedad de Barcelona