

## ASPECTOS REGISTRALES DEL URBANISMO DE LA REGIÓN DE MURCIA

M<sup>a</sup>. FUENSANTA GÓMEZ MANRESA  
*Profesora de Derecho Administrativo*  
Universidad de Murcia  
mfgomez@um.es

SUMARIO: I. Consideraciones previas. II. Actos, asientos y títulos inscribibles. III. Exposición de los distintos tipos de asientos registrales. 1. *Actos sujetos a inscripción*. 1.1. Inscripción de los proyectos de equidistribución. 1.2. Inscripción de las expropiaciones urbanísticas. 1.3. Inscripción de las cesiones obligatorias. 1.4. Inscripción del aprovechamiento urbanístico. 1.5. Inscripción de las obras nuevas. 1.6. Inscripción de los actos de parcelación. 1.7. Inscripción de transmisiones sujetas a tanteo y retracto urbanístico. 1.8. Inscripción de la adjudicación en régimen de venta forzosa. 2. *Actos sujetos a anotación preventiva*. 2.1. Anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística. 2.2. Anotaciones preventivas ordenadas en proceso contencioso-administrativo. 3. *Actos sujetos a nota marginal*. 3.1. Nota marginal de las condiciones impuestas sobre determinadas fincas. 3.2. Nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento urbanístico. 3.3. Nota marginal en el régimen de venta forzosa. 3.3.1. Nota marginal acreditativa de la inclusión de una finca en el Registro de Solares en caso de venta forzosa. 3.3.2. Nota marginal acreditativa de la declaración de venta forzosa.

RESUMEN: este artículo trata de señalar y resolver la problemática existente acerca del acceso al Registro de la Propiedad de las decisiones urbanísticas. En consecuencia, los actos administrativos en esta materia y la forma en que éstos han de ser registrados son objeto de análisis.

PALABRAS CLAVE: urbanismo, Registro de la Propiedad.

ABSTRACT: this article tries to point out and resolve the problems about the access of town planning decisions in the Property Register. Therefore, the administrative acts in this matter and the way in which they must be registered are analysed.

KEY WORDS: town planning, Property Register.

### I. CONSIDERACIONES PREVIAS

El artículo 149.1.8<sup>a</sup> de la CE atribuye al Estado competencia exclusiva sobre la “ordenación de los registros e instrumentos públicos”; si bien es cierto que las Comunidades Autónomas pueden llevar a cabo una utilización de la institución registral limitada a los actos inscribibles.

En consecuencia, el régimen jurídico de esta materia está integrado por los artículos 307 a 310 del TRLS de 1992 y por las disposiciones contenidas en el RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; sin perjuicio de la aplicación supletoria

de la legislación hipotecaria, en el marco de la LRSV y el Decreto Legislativo 1/2005 de 10 de junio de la Región de Murcia que contiene, al igual que el resto de la normativa autonómica, una escasa regulación en materia registral.

No obstante, es necesario dejar constancia, respecto del contenido del RD 1093/1997, como así hace ARNAIZ EGUREN, que se echa en falta una regulación más completa y exhaustiva, en tanto que este Reglamento ha obviado el tratamiento de los aspectos registrales de algunas instituciones reguladas expresamente en la legislación urbanística como son: el derecho de superficie<sup>1</sup>, los criterios para la inscripción de determinadas condiciones en los actos de enajenación de bienes pertenecientes a patrimonios públicos de suelo<sup>2</sup> y, por último, el problema de la ineficacia sobrevenida del contrato de enajenación de inmueble como consecuencia de la omisión por el transmitente de determinadas condiciones urbanísticas, cuestión actualmente regulada en el artículo 21 LRSV<sup>3</sup>.

De este modo, es conveniente que tenga acceso al Registro de la Propiedad todo acto administrativo urbanístico que modifique el dominio, un derecho real o afecte a la descripción de las fincas —salvo la imposibilidad de relacionarlo con una concreta finca registral—, en la medida que aquél proporciona seguridad jurídica en el tráfico de bienes y derechos y satisface el interés público y el privado; además de la publicidad legal de los demás registros administrativos y de la exclusión de los instrumentos de planeamiento en tanto que sometidos al requisito de la publicación<sup>4</sup>.

Ha de tenerse presente que el artículo 6 de la LH atribuye el derecho de petición registral a cualquier interesado en obtener publicidad del Registro, estando legitimado quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir; aunque, hay que precisar que la inscripción es de carácter voluntario, salvos los casos excepcionales de orden público. No obstante, es necesario clarificar que la inscripción obligatoria, como señala ARNAIZ EGUREN, es constante en materia urbanística, tanto en lo referente al acceso del expediente al Registro como en el requisito previo de inscripción de títulos a efectos de que la Administración reconozca la titularidad de los inmuebles afectados por el proceso de transformación urbana<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> El derecho de superficie se regula en el artículo 201 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>2</sup> Los artículos 196 a 200 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia contienen el régimen jurídico de los patrimonios públicos del suelo.

<sup>3</sup> ARNAIZ EGUREN, R., *La inscripción registral de los actos urbanísticos*, 2ª ed., Marcial Pons, Madrid, 2001, págs. 18 y 19.

<sup>4</sup> Resulta clarificadora, acerca de la utilidad del Registro de la Propiedad, la siguiente afirmación contenida en el Preámbulo del RD 1093/1997: “*La acción urbanística y el Registro de la Propiedad se desenvuelven en esferas distintas, pues, la primera no es materia propiamente registral y las mutaciones jurídico-reales, cuando se reflejan en el Registro de la Propiedad, se plasman con arreglo a sus normas propias e independientemente de las urbanísticas. No obstante, si la acción urbanística en sí misma provoca una alteración en las titularidades inmobiliarias surge un punto de contacto de necesaria coordinación. A la vez, es conveniente que los poderes públicos se sirvan de una institución que, aunque se desenvuelve en el campo privado, puede ser una eficaz colaboradora a la actuación urbanística*”.

<sup>5</sup> ARNAIZ EGUREN, R., *Registro de la Propiedad y Urbanismo*, Dykinson, Madrid, 1995, pág. 25.

En consecuencia y de modo general, las aportaciones que pueden predicarse del Registro de la Propiedad son las siguientes: el historial jurídico antecedente de la finca y de los derechos sobre la misma establecidos, y el puesto registral que determina la posición de los distintos derechos dentro del conjunto global que es el historial de la finca<sup>6</sup>.

## II. ACTOS, ASIENTOS Y TÍTULOS INSCRIBIBLES

El artículo 1 de RD 1093/1997 —precepto que reproduce el contenido del artículo 307 del TRLS de 1992, corrigiendo los defectos sistemáticos que éste contiene— agrupa conceptualmente los actos inscribibles, de forma que los números 1, 2 y 3 están relacionados con la ejecución de los planes; los apartados 4, 5, 6 y 7 se refieren a la prevención, el mantenimiento o la restauración de la legalidad urbanística; y, finalmente, el número 8 se constituye en la expresión del criterio de *numerus apertus*, en cuanto a la posible inscripción de mutaciones jurídico reales que puedan afectar a tercero<sup>7</sup>.

Por tanto, el apartado primero del precepto en cuestión establece el acceso al Registro de la Propiedad de los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas, o el establecimiento de garantías reales respecto de la obligación de ejecución o conservación de la urbanización<sup>8</sup>.

Asimismo, deben hacerse constar en el citado Registro las cesiones de terreno con carácter obligatorio —en los casos previstos por la Ley o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento—, el apremio administrativo —para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas ante la infracción de los deberes urbanísticos—, los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento —que tienen un carácter independiente y generador de derechos<sup>9</sup>— y las condiciones especiales de concesión de licencias. En relación a este último extremo se constata, de un lado, la necesidad de que la especialidad venga impuesta por la Ley y, de otro, como ya se apuntaba anteriormente, que la condición afecte de algún modo al ejercicio de las facultades dominicales.

Respecto a cuestiones especialmente relacionadas con el plano procesal, tienen acceso al Registro tanto la interposición del recurso contencioso-administrativo —que tenga por objeto la anulación de instrumentos de planeamiento, de ejecución o de licencias— como las sentencias firmes resultado del mismo; si bien, debe tenerse pre-

<sup>6</sup> Vid., en este sentido, MANZANO SOLANO, A., *La demanda de inscripción en el Registro de la Propiedad (Principios, Rogación, Presentación)*, Atelier, Barcelona, 1999, págs. 72 y 73.

<sup>7</sup> Vid., a este respecto, artículos 2 de la LH y 7 del RH.

<sup>8</sup> Este último supuesto no debe confundirse con la certificación administrativa que se expide para dejar constancia del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. Además, vid. artículos 4 y ss. del RD 1093/1997.

<sup>9</sup> Vid. artículos 33 y ss. del RD 1093/1997.

sente que si se impugna un plan urbanístico con el fin de obtener su anulación, en tanto que éste tiene carácter normativo, la sentencia que recaiga no afectará a los actos dictados en aplicación del mismo, que podrán ser objeto de posterior impugnación.

Merece especial atención, en consecuencia, la sentencia recaída en un proceso contencioso-administrativo —título bastante para practicar los asientos que de ella resulten<sup>10</sup>— que puede generar, modificar, o extinguir derechos sobre fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, al declarar la anulación de instrumentos de planeamiento, de ejecución del mismo o de licencias<sup>11</sup>. A este respecto son varios los supuestos que pueden producirse: en efecto, si de la sentencia no resulta la creación, modificación o extinción del dominio o de un derecho real, el Registrador se limitará a cancelar la anotación una vez que obtenga el correspondiente mandamiento judicial — en la medida que la actuación del Registrador no se produce *motu proprio* sino de forma rogada—; en caso contrario, la sentencia recaída será título bastante para practicar la inscripción correspondiente o para cancelar los asientos posteriores a la anotación preventiva de la demanda de fecha posterior a la misma. Sin embargo, es conveniente clarificar que si los asientos se refieren a títulos de fecha anterior a la anotación de la demanda y están sujetos al control de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, será necesario pedir la cancelación en ejecución de la sentencia. Para este acto se exige, lógicamente, la citación de los titulares de los asientos a cancelar, quienes podrán no oponerse a esta pretensión del demandante en un plazo de 30 días; de no ser así, el juicio deberá continuar por vía incidental, no pudiendo practicarse la cancelación hasta tanto no recaiga resolución judicial firme.

Por otra parte, es necesario hacer mención a la forma en que han de hacerse constar todos los actos enumerados en el Registro de la Propiedad, es decir, a la clase de asiento que cada uno implica. De este modo, los actos y acuerdos a que se refieren los números 1, 2, 7 y 8 del artículo 307 del TRLS de 1992 y del artículo 1 del RD 1093/1997 son objeto de inscripción; mientras que los actos de los números 3 y 6 se incorporan a través de anotación preventiva que caducará en cuatro años, sin perjuicio de que pueda ser prorrogada a instancia del órgano administrativo actuante o por resolución del órgano judicial. La nota marginal, en cambio, es el modo de dejar constancia registral de cualesquiera otros actos y acuerdos a que se refiere el artículo 307.

En cuanto a los títulos inscribibles, hay que precisar que tratándose de actos firmes de aprobación de los expedientes de gestión del planeamiento o de establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o conservar la urbanización, el RD 1093/1997 distingue entre los que tienen su origen en negocios o contratos entre particulares y aquellos otros que proceden de actuaciones jurisdiccionales. El primero de los supuestos, de especial relevancia en los sistemas de actuación para la gestión de actuaciones integradas —concertación directa e indirecta, compensación, concurrencia y cooperación—, ha de formalizarse en escritura pública; y el segundo requiere el mandamiento del Juez o Tribunal correspondiente, en el que se

---

<sup>10</sup> Vid. artículo 198 del RH.

<sup>11</sup> Vid. artículos 307 del TRLS de 1992 y 1 del RD 1093/1997.

transcriba la providencia o auto recaído o se ordene la inscripción de la sentencia de que se trate. En este ámbito, no obstante, se hace preciso distinguir entre títulos notariales, documentos de origen judicial (sentencias, autos y providencias) o administrativo<sup>12</sup>.

Los actos administrativos urbanísticos, salvo disposición en contrario, se inscribirán mediante certificación administrativa en la que deberán justificarse los siguientes extremos: la expedición de un ejemplar por duplicado con inserción literal del acuerdo adoptado, pues uno de los ejemplares será archivado por el Registrador y el otro se devolverá al órgano emisor con nota de las operaciones realizadas; el hecho de que se agote la vía administrativa, salvo las excepciones previstas en el RD 1093/1997; y las circunstancias relativas a las personas, las fincas y los derechos afectados por el acuerdo en cuestión en la forma exigida en la legislación hipotecaria. No obstante, si se deniega o suspende total o parcialmente la inscripción, el Registrador deberá expresar el medio que, a su juicio, sea procedente para la subsanación<sup>13</sup>.

### III. EXPOSICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE ASIENTOS REGISTRALES

#### 1. Actos sujetos a inscripción

##### 1.1. Inscripción de los proyectos de equidistribución

La inscripción referida a los proyectos de equidistribución, que implican una reconfiguración de la propiedad, se encuentra regulada en los artículos 4 a 21 del Real Decreto 1093/1997<sup>14</sup>. El primero de los preceptos mencionado dispone que “quedarán

---

<sup>12</sup> Sobre esta cuestión, vid. ARNAIZ EGUREN, R., *La inscripción registral...*, ob. cit., págs. 37 a 49.

<sup>13</sup> Vid. artículo 2 del RD 1093/1997.

<sup>14</sup> El artículo 310 del TRLS de 1992 se refiere al acceso al Registro de la Propiedad de las operaciones relativas a la reparcelación y compensación, aunque su contenido habría que hacerlo extensible a cualquier otro instrumento de equidistribución regulado en la legislación autonómica. El citado precepto dispone lo siguiente: “1. La iniciación del expediente de reparcelación o la afección de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes. 2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o Junta que hubiera solicitado su práctica. 3. La inscripción de los títulos de reparcelación o compensación podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la unidad de ejecución y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de reparcelación o compensación. 4. Tomada la nota a la que se refiere el número 1, se producirán los siguientes efectos: a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste. b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria, según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota. c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha. d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas

*sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma”.*

El Texto Refundido de la Región de Murcia determina que el proyecto de reparcelación tiene por objeto la formalización de la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una unidad de actuación, la determinación de las parcelas resultantes y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en relación al cumplimiento de la equidistribución — justa distribución de beneficios y cargas entre los titulares dominicales afectados—<sup>15</sup>.

El instrumento reparcelatorio —que puede tramitarse como parte del correspondiente programa de actuación<sup>16</sup>— es exigido respecto de los sistemas de compensación, concertación indirecta, concurrencia y cooperación, ya que en el de concertación directa puede declararse la innecesariedad de aquél<sup>17</sup>. La primera de las formas de ejecución citada procede a instancia del propietario o propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de actuación<sup>18</sup>. A este respecto, la normativa murciana, de un lado, alude de modo expreso a la asunción del papel de urbanizador por los titulares dominicales constituidos en junta de compensación, sin perjuicio de la representación del Ayuntamiento en el órgano plenario y de dirección; y, de otro, regula la exigencia tradicional de estatutos y bases de actuación, estas últimas bajo la denominación de programas de actuación, así como la de redacción del correspondiente proyecto de reparcelación. En relación a éste es conveniente destacar la posibilidad que se deja a los interesados, siguiendo el principio de libertad de contratación del artículo 1255 del CC, de establecer mediante unanimidad criterios de equidistribución distintos de los contenidos en su artículo 175.2, siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento, ni lesivos para los intereses públicos o de terceros<sup>19</sup>.

---

*resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme al apartado b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c). 5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de reparcelación o compensación será suficiente para la notificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o en excesos de cabida, reanudación del trato sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine”.*

<sup>15</sup> Acerca del concepto, criterios, elaboración, aprobación, efectos y formalización del proyecto de reparcelación, vid. artículos 175 a 177 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia. El texto normativo citado contiene referencia expresa al principio de equidistribución en los artículos 63.1, 80.a), 101.1.c) y 3.d), 170.3, 175.1.

<sup>16</sup> El programa de actuación —instrumento de gestión urbanística que tiene como objeto determinar las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, cooperación y concurrencia— se regula en los artículos 172 a 174 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>17</sup> Vid. artículo 178.1 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>18</sup> En relación al sistema de compensación, vid. artículos 180 a 182 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia. En cuanto al porcentaje exigido, *cfr.* con el artículo 126 de la LS de 1976 que fija uno superior.

<sup>19</sup> Vid. artículo 4 del TRLCAP.

El Decreto Legislativo murciano regula la cooperación como un sistema de iniciativa pública, pese a que ésta pueda provenir tanto del Ayuntamiento como del propietario. El quórum requerido en esta modalidad es de al menos el sesenta y cinco por ciento de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público existentes. Se observa, pues, como se exige un porcentaje muy superior al establecido por otras Comunidades Autónomas, como por ejemplo Castilla y León<sup>20</sup>, frente a la de Andalucía que no establece porcentaje alguno, en la medida que hace operativa esta forma de gestión si los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración la disposición fiduciaria de éstos; sin perjuicio de que, además, deban abonar los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, ya sea voluntariamente o vía forzosa mediante la reparcelación<sup>21</sup>.

La posibilidad de constituir asociaciones con el carácter de entidad urbanística colaboradora, sin que con ello se produzca alteración alguna en los derechos y deberes de los propietarios integrantes, también se contempla en la normativa murciana. En este supuesto el Ayuntamiento podrá delegar en la asociación la elaboración de un programa de actuación, así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación. No obstante, se establecen una serie de peculiaridades respecto del proyecto de reparcelación que elaborará y aprobará el Ayuntamiento, en la medida que dispone que en él se podrá efectuar una reserva de terrenos edificables a fin de sufragar total o parcialmente con su aprovechamiento los gastos de urbanización previstos, así como para hacer frente en la liquidación a eventuales desajustes entre gastos previstos y reales o cambios en las valoraciones. En cuanto al destino de las parcelas sobrantes de la reserva, a la que se ha hecho mención anteriormente, será el de su adjudicación a los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda deducidos los gastos de urbanización; aunque si el titular dominical no hubiese contribuido a los mismos, los terrenos podrán enajenarse mediante subasta.

Por otra parte, el proyecto de reparcelación independiente o integrado en el correspondiente programa de actuación es necesario en los sistemas de concierto y concurrencia.

La legislación murciana regula el sistema de concierto —en los artículos 178 y 179— y distingue entre concertación directa e indirecta. La primera de estas modalidades podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, con exclusión de los de dominio y uso público, pertenezcan a un solo propietario o todos los titulares dominicales garanticen solidariamente la actuación. Por el contrario, la concertación indirecta procede a solicitud de los propietarios que representen el veinticinco por ciento de la superficie de la unidad, si no estuviese previsto el sistema de compensación o no se alcanzase el porcentaje requerido por la Ley para éste<sup>22</sup>. El procedimiento

---

<sup>20</sup> El quórum exigido en la Comunidad castellano-leonesa en el sistema de cooperación es del veinticinco por ciento.

<sup>21</sup> Vid. artículo 123 de la Ley 7/2002 de Andalucía.

<sup>22</sup> El porcentaje mínimo requerido por el Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia para el sistema de com-

lo inicia el Ayuntamiento a petición de los propietarios a los que se dará un plazo de tres meses para la presentación de programas de actuación, de conformidad con las bases y criterios establecidos por la Administración, adquiriendo el particular cuyo programa resulte seleccionado en el correspondiente concurso la condición de urbanizador. Es necesario clarificar que el oportuno convenio que celebre éste con los titulares dominicales puede declarar innecesaria la reparcelación.

El Texto Refundido murciano regula la concurrencia —en los artículos 186 a 190— como un sistema de iniciativa pública que procede a iniciativa del Ayuntamiento si existen circunstancias de urgencia, demanda de suelo o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, lo que conlleva la aprobación inicial de un programa de actuación y la convocatoria de un concurso para la selección del urbanizador.

Este sistema requiere la aprobación de un programa de actuación con determinadas especialidades procedimentales<sup>23</sup>, entre las que hay que destacar, de un lado, su elaboración por el Ayuntamiento, y no por la iniciativa privada; y, de otro, que su aprobación definitiva implica que el adjudicatario del mismo deba prestar las garantías oportunas fijadas en el planeamiento, programa o acuerdo de adjudicación. Hay que dejar constancia, de que se establece la posibilidad de renunciar a la adjudicación cuando implique compromisos distintos de los que el adjudicatario hubiera ofrecido, con derecho a la devolución de las garantías prestadas.

Por tanto, corresponde al adjudicatario ejecutar la actuación y elaborar el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización y de reparcelación, si éstos no se contuvieren en el programa de actuación, así como financiar los gastos de urbanización que serán abonados por los propietarios, ya sea mediante cesión de solares urbanizados o cuotas de urbanización. Es conveniente precisar que la elección de la modalidad de pago corresponde a los titulares dominicales, quienes podrán ejercitar su derecho durante el periodo de información pública del proyecto de reparcelación. La aprobación definitiva de éste implica, si el pago consiste en cesión de solares, la afectación de las fincas a la satisfacción de todos los compromisos de urbanización como carga real; si bien, se establece la posibilidad de compensaciones en metálico respecto de gastos no previstos y no imputables al urbanizador.

La retribución en metálico mediante cuotas de urbanización se realizará de conformidad con las previsiones del programa o proyecto de reparcelación o, en su defecto, mediante la aprobación de las cuotas por el Ayuntamiento, siendo preceptiva la audiencia de los afectados, quienes podrán verse gravados con un canon o garantía de urbanización que fijará la Corporación a instancia del urbanizador; aunque en caso de impago podrá procederse mediante ejecución forzosa con el consiguiente abono de los intereses de demora que correspondan. Una vez ejecutada la actuación, los propietarios pueden solicitar la expropiación a favor del urbanizador; esta facultad también corresponderá a éste sólo si los titulares dominicales incumplen sus obligaciones. En efecto,

---

pensación es el cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de actuación.

<sup>23</sup> Vid. artículo 187 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.



el urbanizador será el responsable de los daños ocasionados por la gestión, pero podrá eximirse de dicha responsabilidad cuando las actuaciones se deban al cumplimiento de lo dispuesto en los instrumentos de planeamiento y gestión, o se hubiesen producido instrucciones adicionales por parte del Ayuntamiento.

Finalmente, hay que dejar constancia de que la normativa murciana regula los derechos y deberes de los propietarios y del urbanizador<sup>24</sup>.

Examinada la legislación urbanística, procede exponer la registral. Es necesario comenzar dejando constancia, respecto del título para practicar la inscripción de las operaciones reparcelatorias tendentes a la equidistribución, que el Preámbulo del RD 1093/1997 pone de manifiesto que se ha cuidado con detalle su regulación, dada su gran complejidad técnica, con una distinción nítida del supuesto en el que el título reparcelatorio se produce por consentimiento unánime de los titulares vertido en escritura pública —cuyo contenido se somete a aprobación administrativa—, de aquél en el que la mutación real tiene su origen en la voluntad pública.

En consecuencia, la inscripción del proyecto de equidistribución puede efectuarse mediante certificación de la Administración —que acredite la aprobación definitiva del proyecto— que puede actuar, además, como complemento de la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, siendo ésta última el título inscribible; sin perjuicio de su protocolización, en los términos del artículo 211 del Reglamento Notarial, a instancia de la Administración o de la entidad urbanística colaboradora<sup>25</sup>.

Sobre la necesidad de que medie el consentimiento en escritura pública del titular registral de los bienes afectados o, en su defecto, sentencia firme —como se exige en el artículo 40. d) de la Ley Hipotecaria y se sanciona por la DGRN en las Resoluciones de 22 de junio de 1989, 8 y 11 de enero de 1999 y 10 de marzo de 2000— resulta especialmente clarificadora la STS de 31 de julio de 2001 (Ar. 2001/2407). Esta resolución judicial fundamenta la citada exigencia en el principio básico del sistema general español de que la rectificación, modificación, o cancelación de los asientos del Registro presuponen el consentimiento de su titular o la oportuna resolución supletoria.

Es conveniente poner de manifiesto que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución es título suficiente para la inmatriculación, rectificación de descripción y formación de fincas de origen<sup>26</sup>.

De otro lado, es necesario clarificar que el sujeto a favor de quien se practica la inscripción varía en función de si se han agrupado en el proyecto las fincas de origen o

<sup>24</sup> Vid. artículos 189 y 190 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>25</sup> Sobre la positiva legitimación de entidades gestoras distintas de las enunciadas en el artículo 5 del RD 1093/1997, contempladas en la legislación autonómica, vid. ARNAIZ EGUREN, R., *La inscripción registral...*, ob. cit., págs. 76 y 77.

<sup>26</sup> Las circunstancias que ha de contener el título están reguladas en el artículo 7 del RD 1093/1997. Por otra parte, las reglas para practicar la inscripción se encuentran en el artículo 18 del RD 1093/1997 que dispone: “*La inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución*”.

no. De este modo y en el primer supuesto, la inscripción de la agrupación se efectúa a favor de la comunidad de los interesados en el procedimiento; mientras que en el segundo, se harán constar, en la cancelación de sus asientos, los datos de las fincas de resultado que el proyecto adjudique por subrogación real a su titular y, en su caso, la finca de resultado a la que ha sido trasladada cada carga o derecho compatible con la ordenación. Asimismo, debe hacerse constar la afección al cumplimiento de la obligación de urbanizar y demás deberes procedentes del proyecto de equidistribución de los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución.

Las obligaciones a cuyo cumplimiento quedan afectas las fincas de los propietarios implicados en el proyecto de equidistribución, y de las que se deja constancia en el Registro de la Propiedad, son las siguientes: el pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, el importe correspondiente del resultado de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto; sin perjuicio de las compensaciones que procedan en atención a las indemnizaciones que pudieran tener lugar.

El incumplimiento de estas obligaciones habilita a la Administración para utilizar el procedimiento de vía de apremio que debe dirigirse contra los propietarios y notificarse a los titulares de otros derechos inscritos o anotados a fin de que puedan asumir el pago. A este respecto, es preciso tener en cuenta que el sujeto que paga se subroga en el crédito con facultades para repetir contra el propietario incumplidor de conformidad con la legislación civil, dejando la debida constancia mediante nota marginal<sup>27</sup>. No obstante, esta afección mencionada no es necesario que acceda al Registro si del proyecto de equidistribución resulta que la obra urbanizadora está ejecutada y pagada o cuando la obligación de urbanizar se garantiza de otro modo de conformidad con la legislación urbanística<sup>28</sup>.

Es posible, en cambio, que la afección no surta efectos respecto de los acreedores hipotecarios posteriores si la urbanización esté garantizada en su totalidad y el objeto de la hipoteca es asegurar los créditos concedidos para financiar las obras de urbanización o edificación. De este modo, se excluye al titular de las referidas hipotecas de la subrogación legal de la obligación de urbanizar con el fin de evitar un problema práctico evidente al que hace referencia ARNAIZ EGUREN del siguiente modo: "... si las fincas de resultado aparecen sujetas desde su nacimiento a una afección que puede convertirse en un gravamen en sentido propio en caso de impago, resulta difícil la constitución de nuevas hipotecas con rango de primeras, lo que, a su vez, dificulta la financiación de la obra urbanización y edificación, que, en definitiva, son las finalidades esenciales del proceso de gestión urbanística"<sup>29</sup>.

---

<sup>27</sup> Vid. artículos 1158, 1210 y 1212 del CC.

<sup>28</sup> Esta exención a la constancia de la afección de cargas en cada finca se contiene en el artículo 19 del RD 1093/1997. ARNAIZ EGUREN, R., *La inscripción registral...*, ob. cit., pág. 183.

Las reglas sobre caducidad y cancelación de la afección se encuentran recogidas en el artículo 20, mientras que el artículo 21 se dedica a la expropiación del titular no adherido a la junta de compensación. Respecto de este último, hay que puntualizar que, si se acuerda la tramitación del expediente por el procedimiento de urgencia, se realiza una remisión expresa a las normas contenidas en el capítulo III sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta.

Dentro de este ámbito, resulta conveniente constatar los problemas más comunes que dificultan la inscripción de las reparcelaciones ya formalizadas y que hacen necesarias posteriores escrituras de subsanación o rectificación: no expresar la firmeza en vía administrativa de la aprobación de la reparcelación; no especificar las cargas de las fincas originarias indicando las que hayan de ser objeto de traslado a las parcelas resultantes o de cancelación; no describir las construcciones preexistentes en las fincas originarias que se mantengan especificando las parcelas resultantes en que se ubiquen; no expresar que han sido notificados en el expediente todos los propietarios de las fincas originarias así como los titulares de cargas sobre las mismas; no señalar qué parcelas resultantes se adjudican por subrogación real o cesión obligatoria, así como las circunstancias personales de todos los adjudicatarios de las parcelas resultantes, incluido el Ayuntamiento; no dejar constancia con relación a cada parcela resultante de la cuota que le corresponda en las cuentas de liquidación provisional y definitiva; y, para finalizar, no fijar la correspondencia entre las parcelas resultantes con la originaria u originarias a las que sustituya por subrogación real.

Este último supuesto puede producirse por omisión o porque se realice de modo incorrecto, llegando a confundirse la correspondencia jurídica con la procedencia física de los terrenos de cada parcela resultante, en la medida que resulta especialmente importante la identificación de la finca en tanto que constituye la base del sistema inmobiliario, respecto de la que se pueden señalar como características las que se relacionan a continuación: el tratarse de un bien inmueble, el constituir un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, el contar con una titularidad unitaria y el ser considerada como objeto unitario de tráfico jurídico<sup>30</sup>.

En este ámbito, pueden plantearse problemas en relación a la nota marginal de iniciación del expediente de reparcelación dada la fuerte eficacia de la misma, ya que —como se dispone en el artículo 310.2 TRLS de 1992— una vez tomada si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la originaria la inscripción se practicará a favor de éste; pero si aquél atribuyere la finca de resultado al titular registral de la originaria, según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de aquél y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieran practicado con posterioridad a la fecha de la nota.

De lo expuesto resulta que puede ocurrir que con posterioridad a la nota marginal se efectúen transmisiones patrimoniales sin que los nuevos titulares se hayan

---

<sup>30</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., “La finca como base del sistema inmobiliario”, *RDCL*, número 625, 1993, págs. 2437 y ss.

personado en el expediente, pese a la advertencia existente en aquélla, lo que implica, a su vez, que el órgano administrativo actuante en la operación de equidistribución desconozca las nuevas transmisiones realizadas y proceda a adjudicar las fincas a quien en su momento el Registro de la Propiedad dijo que era titular. La nota marginal, entonces, despliega toda su eficacia cancelando los asientos posteriores y reinscribiendo a favor de quien ya no es titular registral, lo que constituye, para GARCÍA GARCÍA una “cancelación de asiento sin extinción del derecho, con conversión en reserva de rango en estado latente”<sup>31</sup>.

### 1.2. Inscripción de las expropiaciones urbanísticas

La normativa murciana, al igual que el resto de la legislación autonómica, sufre acusadas influencias tanto de la LS de 1976 como del TRLS de 1992<sup>32</sup>.

El Decreto Legislativo 1/2005 regula esta materia dentro de los sistemas de iniciativa pública en relación a especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la ejecución del planeamiento mediante las demás formas de gestión, aludiéndose expresamente a la existencia de intereses contradictorios entre los distintos propietarios, excesiva fragmentación de la propiedad o circunstancias análogas; supuesto este último que posibilita, en definitiva, la inclusión de cualquier acción u omisión que obstaculice o dificulte de cualquier modo la tarea gestora. Este sistema procederá, también, cuando se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitan para ello.

El urbanizador puede ser la Administración que ejerza la potestad expropiatoria, las Entidades de Derecho público, sociedades o consorcios urbanísticos a los que se encomiende la actuación, o bien un particular al que se otorgue la condición de concesionario mediante el correspondiente concurso en el que se dará preferencia a las asociaciones de propietarios que representen al menos el veinticinco por ciento de la unidad de actuación correspondiente; todo ello sin perjuicio de que el concesionario pueda incorporar en la gestión a los titulares dominicales de la unidad en las condiciones que libremente se pacten. Esta última modalidad requiere una liberación previa de las propiedades, siempre que no estén reservadas para dotaciones urbanísticas públicas y con su exclusión no se perjudique la ejecución de la actuación, para la que se reconoce iniciativa tanto al urbanizador y a los propietarios como a la propia Administración<sup>33</sup>. El mencionado acuerdo de liberación, que ha de ser publicado en el BORM, ha de

<sup>31</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., “Problemas que plantea la llamada “cancelación” de asientos posteriores a la nota marginal de reparcelación o compensación”, *RCDI*, número 618, 1993, págs. 1545 y ss.

<sup>32</sup> En este sentido y a título de ejemplo, vid. Andalucía: Ley 7/2002, artículos 107 y 114 a 122; Aragón: Ley 5/1999, artículos 133 y 134; Asturias: Decreto Legislativo 1/2004, artículos 153 y 182 a 188; Canarias: Decreto Legislativo 1/2000, artículos 96 a 97 y 123 a 130; Cantabria: Ley 2/2001, artículos 136, 147, y 162 a 167; Castilla y León: Ley 5/1999, artículos 74 y 89 a 92, y Decreto 22/2004, artículos 277 a 283; Cataluña: Ley 2/2002, artículos 146 a 149; Extremadura: Ley 15/2001, artículos 13 y 140; Galicia: Ley 9/2002, artículos 126 y 140 a 149; La Rioja: Ley 10/1998, artículos 96 y 141 a 143; Madrid: Ley 9/2001, artículos 117 a 124; Murcia: Decreto Legislativo 1/2005, artículos 152, 171 y 191 a 193; Navarra: Ley Foral 35/2002, artículos 156 y 184 a 185.

<sup>33</sup> Vid. artículo 193 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

contener las condiciones que deban cumplirse para la vinculación del propietario en la gestión, de manera que quede garantizado el cumplimiento de los deberes inherentes a la misma. No obstante, se establece, de modo expreso, que el incumplimiento implica que se proceda mediante ejecución forzosa o expropiación.

En el ámbito expropiatorio se regula tanto la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras, sin que por ello queden afectados los derechos y obligaciones que a cada uno de los miembros les correspondan en calidad de titulares de dominio<sup>34</sup>, como la atribución de la elección del procedimiento de tasación conjunta o individualizada a la Administración expropiante. En consecuencia, la legislación aplicable será tanto la estatal como las disposiciones de carácter complementario contenidas en el Texto Refundido murciano en todo lo referente al pago del justiprecio, efectos de la aprobación del procedimiento de tasación conjunta, ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad y reversión.

En relación a la normativa registral, el Real Decreto 1093/1997 regula en sus artículos 22 a 28 la expropiación mediante procedimiento de tasación conjunta<sup>35</sup>, ya que el expediente individualizado debe atender a lo establecido con carácter general en la legislación hipotecaria y de expropiación forzosa. El inicio de este procedimiento requerirá, en tanto que afecte a fincas inscritas, solicitud de certificación acreditativa del dominio y cargas de las mismas, a instancia del titular registral inmerso en el procedimiento expropiatorio o de la Administración. Esta certificación se hará constar mediante nota al margen y estará sujeta a un plazo de caducidad de tres años.

La práctica de la inscripción podrá ser individualizada de cada finca registral o como una o varias fincas de la totalidad o parte de las superficies incluidas en la unidad expropiada. Este asiento se practica a favor de la Administración actuante o del beneficiario previo pago o consignación del importe correspondiente; si bien, la ausencia de inmatriculación de algunas de las fincas a agrupar no puede ser motivo para la denegación de la inscripción registral. Estamos, pues, ante una regla especial con respecto a la legislación hipotecaria ordinaria<sup>36</sup>, en la medida que el acta de ocupación dispone de eficacia inmatriculadora respecto de las fincas no inscritas<sup>37</sup>.

---

<sup>34</sup> Vid. artículo 191 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>35</sup> El RD 1093/1997 en su Preámbulo justifica la inclusión de la expropiación urbanística del siguiente modo: “*En el capítulo III se regula la inscripción de expropiaciones urbanísticas, cuya presencia está justificada en cuanto que la Administración actuante puede aplicar el procedimiento de tasación conjunta y sus especiales normas registrales a cualquier tipo de expropiación urbanística. Para la que tenga lugar la aplicación de las normas generales de expropiación es suficiente el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, pero, cuando la expropiación recae sobre las fincas incluidas total o parcialmente en una unidad de ejecución la Administración podrá optar por la inscripción conjunta de la totalidad o parte de las fincas expropiadas, en cuyo caso se hace necesario una especial previsión de las posibles patologías que puedan presentarse. Así se ha hecho, recogiendo algunas soluciones contenidas en el texto refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, hoy vigente en gran parte, dando una especial intervención al Ministerio Fiscal en defensa de los intereses de titulares desconocidos o no comparecientes y estableciendo la posibilidad de que mediante acta de notoriedad puedan solucionarse problemas de pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, sin que sea necesario aprobación judicial. La regulación del tema se completa recabando la colaboración del Registrador de la Propiedad para los casos en los que existan fincas inscritas que no han sido incluidas en el expediente de expropiación.*”

<sup>36</sup> Vid. artículo 45 del RH en conexión con el artículo 20 de la LH.

<sup>37</sup> Vid. artículos 53 de la LEF y 32.4 del RH.

El título inscribible, si la inscripción es individualizada, será el acta de ocupación y pago de conformidad con las disposiciones de la LEF; mientras que en la inscripción conjunta será la certificación de la resolución administrativa correspondiente<sup>38</sup>.

Especialmente problemática es la existencia de contradicción entre los datos registrales obrantes en el expediente y los de fincas o derechos no incluidos en el mismo. La aclaración de esta disconformidad debe precisar que el primer caso se refiere a la existencia en el expediente de pronunciamientos registrales contrarios a la realidad alegada por los particulares, lo que implica la necesidad de cancelar determinados asientos. Esta cancelación requiere la correspondiente acta tramitada de conformidad con el artículo 209 del Reglamento Notarial, en la que deberá quedar justificado el derecho de la persona que alega ser titular y a la que habrá que adjuntar el acta de pago o consignación a favor de aquélla. Por otro lado, nos encontramos en el segundo supuesto cuando el Registrador tiene dudas fundadas de que una finca o derecho inscritos no han sido incluidos en el expediente. Esta situación exige que se remita certificación al órgano expropiante tomando nota al margen que caducará al año; plazo que un vez transcurrido implica la cancelación del asiento a instancia de la Administración, si se acredita que los titulares de las fincas o derechos han sido debidamente compensados.

Otras dos cuestiones de interés en relación a la tramitación por el procedimiento de tasación conjunta son los siguientes: el abono del justiprecio y la ausencia del titular de la finca en el expediente por ignorancia o negligencia. En el primero de los casos mencionados es preciso tener en cuenta que el justiprecio únicamente podrá abonarse a quien aporte en el expediente expropiatorio certificación registral de la titularidad de la finca; mientras que el segundo, más complejo y problemático, implica una excepción al principio registral de tracto sucesivo<sup>39</sup>, en la medida que la ausencia del titular de la finca o derecho de que se trate no paraliza el expediente expropiatorio y, de este modo, tanto la Administración expropiante como el beneficiario de la expropiación pueden inscribir su derecho, sin perjuicio de las acciones que correspondan al expropiado sobre la cuantía del justiprecio. Esta solución ya era contemplada en los artículos 224.3 del TRLS de 1992 y 210.3 del RGU, en tanto que permitían “*ejercitar cuantas acciones personales pudieran corresponderle para percibir el justiprecio o la indemnización expropiatoria y discutir su cuantía*”<sup>40</sup>.

Otro aspecto relevante es el referido al régimen de responsabilidad del expropiado-deudor en relación con su causahabiente, cuando el transmitente-deudor conocía la pendencia del procedimiento expropiatorio y no lo hizo saber al adquirente-acreedor,

---

<sup>38</sup> Respecto del contenido de la certificación administrativa y de los documentos complementarios que la acompañan, vid. artículos 24 y 25 del RD 1093/1997.

<sup>39</sup> En relación a los medios para la reanudación del tracto interrumpido, expediente de dominio y acta de notoriedad, vid. CURIEL LORENTE F., *Inmatriculación, reanudación de tracto sucesivo, inscripción de excesos de cabida*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001, págs. 196 a 207.

<sup>40</sup> Sobre el estudio de los artículos 224.3 TRLS de 1992 y 210.3 RGU, y la interpretación de la fórmula general “*ejercitar cuantas acciones personales pudieran corresponderle para percibir el justiprecio o la indemnización expropiatoria y discutir su cuantía*”, vid. FERNANDEZ VARA, J.J., *Principios civiles y registrales de la expropiación forzosa*, Civitas, Madrid, 1993, págs. 128 a 154.

con independencia de que hubiera comunicado el hecho a la Administración. Estamos, como afirma FERNÁNDEZ VARA, ante “uno de los grupos originadores de responsabilidad precontractual por culpa *in contrahendo* por faltar a los deberes de protección de la contraparte e información, impuestos por la lealtad y buena fe en el tráfico (cfr. art. 7.1 y 1258 CC)”<sup>41</sup>.

Es conveniente dejar constancia, finalmente, de dos extremos: la obligación de la Administración de citar en el expediente expropiatorio a todos los expropiados registrados, a menos que éstos sean terceros adquirentes con posterioridad a la nota marginal de haberse expedido certificación registral a efectos expropiatorios, en cuyo caso ésta surte el efecto notificador y el procedimiento vincula aunque no se comparezca; y la necesidad de expedir citación personal a juicio de los titulares registrales, no bastando la efectuada por edictos, de conformidad con la argumentación contenida en las SSTC de 20 de abril de 1998 y 12 de noviembre de 1990.

### *1.3. Inscripción de las cesiones obligatorias*

La LRSV establece como deber de los propietarios de suelo urbano no consolidado el “*ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito...*”<sup>42</sup>; de este precepto se desprende la existencia de un aprovechamiento de referencia, a partir del cual se establece el contenido del subjetivo que corresponde por atribución a los propietarios del suelo. En definitiva, la determinación del aprovechamiento que se adjudica a cada titular dominical —que puede venir referido a un sector o conjunto de sectores, o a una unidad de actuación, así como a una parcela asistemática en suelo urbano—, descontadas las cesiones obligatorias, se regula en el Decreto Legislativo murciano que mantiene el porcentaje del noventa por ciento establecido como mínimo en la citada Ley estatal<sup>43</sup>.

Este epígrafe, en consecuencia, viene referido a la inscripción a favor de la Administración de los terrenos que han de ser objeto de cesión obligatoria libres de cargas. El título para practicar la inscripción varía en función de la necesidad o no de reparcelación: en el primer caso, la inscripción se efectuará por los mismos títulos que el Reglamento estatal prevé para esa operación; y en el segundo —que opera si pertenecen a propietario único o a varios pro indiviso la totalidad de las fincas que integran la unidad, o se produce la renuncia de los titulares dominicales al expediente reparcelatorio y la Administración acepta la localización del aprovechamiento— se requiere la tramitación de un expediente cuyo contenido mínimo ha de consistir en la determinación de las parcelas susceptibles de aprovechamiento y en la descripción de las superficies que vayan a ser objeto de cesión obligatoria. En el resto de los supuestos será preciso que conste el acuerdo de los titulares registrales con la Administración actuante<sup>44</sup>,

<sup>41</sup> FERNANDEZ VARA J.J., *ibídem*, págs. 177 y ss.

<sup>42</sup> Vid. artículo 14 de la LRSV.

<sup>43</sup> Vid., en este sentido, artículos 69.1.b) y 80.d) del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>44</sup> Respecto de la inscripción de las cesiones obligatorias determinadas en un proyecto de compensación, vid. STS de Anales de Derecho, n° 24, 2006

llevándose a cabo la formalización en acta administrativa de la que se expedirá la certificación correspondiente en los términos del artículo 2 del RD 1093/1997 o en escritura pública<sup>45</sup>. Es conveniente precisar que las demás cesiones que no tengan carácter obligatorio o que no resulten de los convenios urbanísticos se ajustarán a los requisitos formales exigidos para las donaciones de inmuebles.

En este ámbito, puede plantearse el problema de que no sea posible contar con la titulación ordinaria o que al haberse producido la apropiación de todas las facultades urbanísticas a favor de los particulares deban entenderse transmitidas las superficies de cesión obligatoria previstas en el planeamiento. Estas circunstancias exigen la instauración de una serie de cautelas para la inscripción de estas cesiones, a fin de evitar cualquier perjuicio ante el incumplimiento del principio de equidistribución, al no existir un equilibrio entre las cesiones a realizar y el coste que estas suponen<sup>46</sup>.

#### *1.4. Inscripción del aprovechamiento urbanístico*

El aprovechamiento urbanístico no es sino la edificabilidad o superficie construable que corresponde a la propiedad de un terreno. En este sentido, ARNAIZ EGUREN distingue los siguientes tipos de aprovechamiento: materializable o susceptible de edificación sobre cada parcela —de acuerdo con las previsiones del planeamiento— y apropiable concebido como un derecho que corresponde al titular privado de una finca en el proceso urbanístico —medible en unidades en proporción a su superficie respecto del área de reparto de la que forma parte— que, a su vez, determina la contribución a los gastos que genera la ejecución del planeamiento.

La inscripción del aprovechamiento requiere la formalización en escritura pública de la transmisión o distribución tanto por parte de los titulares dominicales de las fincas en cuestión como por los de derechos inscritos o anotados sobre las mismas que resulten afectados por la transferencia<sup>47</sup>. Esta operación ha de ser objeto de inscripción en el folio de la finca a la que el aprovechamiento acrece o entre las que se distribuya<sup>48</sup>; si bien, se hará constar mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la parcela de que proceda.

Conviene dejar constancia de que, en el caso de que la transferencia de aprovechamiento haya tenido lugar en virtud de convenio urbanístico, entre la Administración

---

25 de septiembre de 2001 (Ar. 2001/631).

<sup>45</sup> El contenido de la certificación expedida por el órgano administrativo actuante se encuentra regulado en el artículo 31 del RD 1093/1997.

<sup>46</sup> De este problema y de su solución se deja constancia en el Preámbulo del RD 1093/1997 del siguiente modo: “*Para este caso se ha establecido un mecanismo que permite a la Administración la inscripción de las superficies de cesión obligatoria, si bien con la adopción de una serie de garantías y cautelas que evitan el que se acuda a este procedimiento cuando con él pudiere producirse a un particular un especial perjuicio, si la cesión obligatoria y el coste que ello supone debieren ser objeto de equidistribución*”.

<sup>47</sup> Esta materia se encuentra regulada en los artículos 33 a 44 del RD 1093/1997.

<sup>48</sup> Las circunstancias del título y de los asientos se especifican en el artículo 34 del RD 1093/1997, mientras que el artículo 36 del citado texto contiene las reglas aplicables para la solución de la problemática de que las fincas de origen y destino del aprovechamiento transmitido o distribuido consten inscritas en distritos hipotecarios diferentes.



y el particular, será requisito indispensable el consentimiento de los titulares dominicales y los de cualquier derecho o carga inscrito sobre la finca de origen y la de destino; pero cuando la carga o gravamen cuyo traslado se pretende hayan sido anotados en el Registro de la Propiedad por mandamiento judicial o resolución administrativa, la escritura de distribución o transmisión deberá ser aprobada por resolución firme de la autoridad que ordenó la inscripción o anotación del derecho real trasladado.

En relación a este instituto convencional, es conveniente poner de manifiesto que el Decreto Legislativo murciano atribuye a las Administraciones Públicas y a las Entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como a los consorcios y a las sociedades urbanísticas, la posibilidad de suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico o para la formulación o modificación de éste. Estos instrumentos negociales no pueden limitar el ejercicio de las competencias de la Administración ni dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en el Texto Refundido, siendo nulas, de pleno derecho, las estipulaciones contrarias a las normas legales o reglamentarias con respecto a la normativa referente a la negociación, tramitación, y celebración de los convenios, así como a los principios de transparencia y publicidad<sup>49</sup>. La utilización de esta figura convencional está prevista, de modo expreso, en relación al sistema de concertación directa<sup>50</sup>, sin perjuicio de su utilización para incorporar bienes a los patrimonios públicos del suelo<sup>51</sup>.

El Texto Refundido murciano regula la utilización del convenio, también, en las actuaciones urbanísticas e inversiones que se programen directamente en el ámbito de un plan de ordenación territorial<sup>52</sup>, previsión que deberá hacerse constar, también, en los programas de actuación territorial<sup>53</sup>. Este mecanismo puede utilizarse, igualmente, en actuaciones de interés regional que pueden promoverse y desarrollarse por iniciativa pública o privada, y que comprenden aquéllas que hayan de beneficiar a la Región de

---

<sup>49</sup> El artículo 158 del Decreto 1/2005 de la Región de Murcia, en sus aptdos. 3 y 4, dispone sobre la publicidad de los convenios lo siguiente: “1. Una vez negociados y suscritos, los convenios urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el diario oficial de la Comunidad Autónoma y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un periodo mínimo de veinte días. 2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo anterior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número precedente. 3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o a las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia. El texto definitivo de los convenios deberá ratificarse: a) Por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística o, en su caso, el Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se hayan suscrito inicialmente en representación de alguno de los órganos de la Junta de Comunidades. b) Por el Ayuntamiento Pleno cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del respectivo municipio. 4. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél. 4. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, tras la ratificación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior”.

<sup>50</sup> Vid. artículo 178 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>51</sup> Vid. artículo 197.e) del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>52</sup> Vid. artículo 28 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>53</sup> Vid. artículo 33.1.e) del Decreto 1/2005 de la Región de Murcia.

Murcia en el ámbito de los servicios públicos, la economía, la conservación del medio ambiente y del patrimonio histórico, la mejora de la calidad de vida y, en general, las encaminadas al logro de los objetivos generales de la ordenación del territorio, que por su importancia o especiales características trasciendan el ámbito municipal<sup>54</sup>.

Realizadas estas precisiones, es necesario constatar que el RD 1093/1997 dedica parte de su articulado a las transferencias coactivas de aprovechamiento que, como su propio nombre indica, son una imposición de la Administración al particular en los casos legalmente previstos y, en consecuencia, se rigen para lo dispuesto para las expropiaciones, considerándose beneficiario al titular de la finca de destino a cuyo favor se practicará la inscripción.

La inscripción del aprovechamiento urbanístico en folio independiente como finca especial disgregada del suelo es objeto de regulación<sup>55</sup>, en la medida que, como pone de manifiesto ARNAIZ EGUREN, “la Ley concibe el aprovechamiento urbanístico lucrativo o apropiable como un conjunto de unidades, previamente valoradas, entendidas como un elemento inmobiliario desgajable del inmueble sobre el que recae el derecho de dominio, de tal forma que puedan transmitirse con independencia de éste”<sup>56</sup>. Sin embargo, es preciso clarificar que este asiento referido al aprovechamiento —que procede o se relaciona con otra finca inscrita— no constituye propiamente inmatriculación, ya que, dado su carácter provisional, debe ser cerrado cuando se produzca la adscripción de aquél a una finca determinada<sup>57</sup>. No obstante, de los distintos supuestos de inscripción en folio independiente, es conveniente destacar dos extremos: primero, el contenido del número 4 del artículo 39 del RD 1093/1997 referido a los sistemas de gestión privada y que requiere el establecimiento de cuotas de valor en unidades convencionales de aprovechamiento, así como la adjudicación de éstas a empresas urbanizadoras o su transmisión por cualquier título a tercero, con anterioridad a la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución correspondiente; y segundo, la regulación de la transmisión parcial del aprovechamiento correspondiente a determinadas unidades de ejecución, es decir, la adjudicación de parte del aprovechamiento objeto de equidistribución —en virtud de un proyecto de ejecución privada en el que la obligación de urbanizar corresponde a los propietarios— a una empresa urbanizadora o a un titular distinto de los aportantes de terrenos o de aprovechamientos<sup>58</sup>.

Por otro lado, procede la inscripción en folio independiente respecto de la expropiación de terrenos a cambio de finca futura, del aprovechamiento correspondiente a la Administración y de las transferencias con relación a aquél efectuadas por ésta y, por último, de las fincas y su aprovechamiento en caso de ocupación directa<sup>59</sup>.

---

<sup>54</sup> Vid. Artículos 41 y 42 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>55</sup> Vid. artículo 39 del RD 1093/1997.

<sup>56</sup> ARNAIZ EGUREN, R., “El aprovechamiento urbanístico. La inscripción en el Registro de la propiedad de su adquisición y de su transferencia (Puntualización necesaria a un trabajo de Nuñez Lagos)”, *RCDI*, número 621, 1994, pág. 616.

<sup>57</sup> En este sentido, vid. CURIEL LORENTE, F., *Inmatriculación, reanudación de tracto...*, ob. cit., págs. 68 a 71.

<sup>58</sup> Vid. artículo 43 del RD 1093/1997.

<sup>59</sup> Vid. artículos 40 a 42 del RD 1093/1997.

Es procedente clarificar que el Decreto Legislativo murciano regula esta forma de gestión cuyo precedente inmediato se encuentra en el artículo 203 del TRLS de 1992, —precepto derogado por la Disp. Final Primera de la LRSV que no contempla esta institución—. La ocupación es calificada por la STC 61/1997 como “singular modalidad expropiatoria”, resolución judicial que, por otra parte, atribuye a las Comunidades Autónomas la competencia para definir legalmente los supuestos de utilización del instrumento expropiatorio, ya sea como sistema de ejecución urbanística o como expropiación-sanción, sin perjuicio de que “deban atenerse a la legislación general del Estado que regula el instituto jurídico de la expropiación forzosa y garantiza, por igual, los derechos patrimoniales de todos los sujetos privados”. La citada sentencia puntualiza, que el título consistente en “*legislación sobre expropiación forzosa*” contenido en el artículo 149.1.18ª sólo alcanza a “regular el régimen jurídico y las garantías de la expropiación forzosa como institución jurídica para obtener la transmisión forzosa y coactiva de bienes y derechos, pero que no puede extenderse a la decisión de su utilización como instrumento urbanístico y, mucho menos, a su utilización con carácter sancionador en materia urbanística”.

En consecuencia, la legislación autonómica, en general, debe respetar, además de la legislación estatal expropiatoria, el contenido del artículo 37 de la LRSV —confirmado en su constitucionalidad por la STC 164/2001, de 11 de julio—. El citado precepto dispone que el pago del justiprecio en especie requiere el consentimiento del expropiado y, en este sentido, la norma murciana establece la posibilidad de que el Ayuntamiento haga efectivo el justiprecio, previo acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos del patrimonio municipal del suelo, transcurridos cuatro años sin que se apruebe definitivamente el proyecto de reparcelación de la unidad correspondiente<sup>60</sup>; en este caso, los propietarios pueden poner en conocimiento de la Corporación su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que se llevará a cabo por ministerio de la ley transcurridos seis meses desde la citada advertencia<sup>61</sup>.

El Texto Refundido murciano ha optado por regular la ocupación directa, en los artículos 194 y 195, como un sistema de iniciativa pública a utilizar para la obtención de terrenos reservados por el planeamiento para sistemas generales, quedando a salvo el derecho de los propietarios de los mismos mediante el reconocimiento formal del aprovechamiento correspondiente en la unidad de actuación a que se vinculan. En efecto, la ocupación exige la delimitación de la unidad de actuación, la aprobación de la ordenación pormenorizada y la determinación del aprovechamiento correspondiente a cada titular de dominio.

Puede observarse que no nos encontramos ante un sistema de gestión propiamente dicho, por cuanto no hay una actuación integrada sino aislada y está destinado a la obtención de terrenos dotacionales. Por ello, considero más acertado el criterio aco-

---

<sup>60</sup> La LEF regula esta garantía en su artículo 48.

<sup>61</sup> Vid. artículo 195.4 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

gido por otras Comunidades Autónomas de incluir la ocupación como un instrumento de ejecución urbanística<sup>62</sup>.

Realizadas estas precisiones, se expone a continuación el procedimiento regulado en el Decreto Legislativo 1/2005. Éste comienza con la publicación en el BORM de la relación de los terrenos a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y la unidad de actuación. En todo caso, se reconoce a los titulares dominicales afectados los derechos de audiencia por un plazo de quince días y notificación, sin perjuicio de que esta última se efectúe al Registrador a fin de que practique los asientos que procedan. A éste se solicitará, a su vez, certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas, pues transcurrido el plazo de audiencia y resueltas las alegaciones presentadas por el propietario, se aprueba la relación correspondiente y se levanta acta de ocupación<sup>63</sup>. No obstante, es preciso tener en cuenta que si existen titulares de dominio desconocidos, no comparecientes e incapacitados sin persona que los represente o tratándose de propiedad litigiosa, las actuaciones se practicarán con audiencia del Ministerio Fiscal.

Por otro lado, cada propietario tiene derecho a solicitar al Ayuntamiento tanto la expedición de una certificación con los extremos señalados en el acta de ocupación como la remisión de copia al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor la superficie ocupada, con independencia de que le corresponda un derecho de indemnización por ocupación temporal en los términos establecidos en la legislación del Estado. Se finaliza la exposición de la regulación murciana, dejando constancia de que el procedimiento establecido en la misma es una copia del contenido del artículo 203 del TRLS de 1992.

### *1.5. Inscripción de las obras nuevas*

La inscripción de la obra nueva se regula en los artículos 45 a 55 de RD 1093/1997<sup>64</sup>. Este asiento viene referido al acceso al Registro de los títulos previstos en la legislación hipotecaria de edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a una finca, siempre y cuando se ejecuten de conformidad con la ordena-

---

<sup>62</sup> Vid., a título de ejemplo, Aragón: Ley 5/1999, artículo 110; Asturias: Decreto Legislativo 1/2004, artículos 199, 201, y 203; Cantabria: Ley 2/2001, artículos 133 y 134; Castilla y León: Ley 5/1999, artículo 93, y Decreto 22/2004, artículos 228 a 232; Castilla-La Mancha: Decreto Legislativo 1/2004, artículo 128; Cataluña: Ley 1/2005, artículo 150; La Rioja: Ley 10/1998, artículo 155; Navarra: Ley Foral 10/1994, artículo 208, y Ley Foral 35/2002, artículo 188; y Valencia: Ley 16/2005, artículo 187.

<sup>63</sup> Respecto del contenido del acta de ocupación, vid. artículo 195 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia que dispone que en ésta deberá hacerse constar el lugar y fecha, las características de los terrenos y la descripción y cargas de los mismos, la identificación de los propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y la unidad de actuación en que hayan de integrarse.

<sup>64</sup> En relación al concepto hipotecario de obra nueva, vid. artículos 208 de la LH y 308 del RH. Acerca de la finalidad de la inscripción de la obra nueva, el RD 1093/1997 argumenta —en su Preámbulo— que con ella se ha pretendido “evitar que nazcan a la vida jurídica unidades inmobiliarias susceptibles de tráfico jurídico que no existen ni podrán existir en el mundo real. No se ha querido (ni hubiera sido oportuno) alterar los mecanismos a través de los cuales la obra nueva puede acceder al Registro de la Propiedad, pero si ha sido necesario determinar los requisitos descriptivos que han de contener las escrituras de dicha clase, puesto que la normativa vigente no los señala”

ción urbanística<sup>65</sup>. Los requisitos necesarios para la inscripción del título son los contenidos en los artículos 45 y 46<sup>66</sup>, aunque hay que precisar que la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, añade una exigencia más al disponer que “no se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19”<sup>67</sup>; todo ello sin perjuicio de que, si la obra se hubiese declarado e inscrito en construcción, deba hacerse constar su terminación mediante nota al margen en virtud de acta notarial en la que los legitimados acrediten su conclusión.

Los sujetos legitimados en este ámbito son los siguientes: el titular registral; la persona que hubiese declarado que la obra se encontraba en construcción, aunque hubiese transmitido el dominio en todo o en parte; en caso de que la finca perteneciera a varios titulares pro indiviso, los que reúnan la mayoría necesaria para realizar actos de administración; si fuese de aplicación el régimen de propiedad horizontal, el presidente de la junta de propietarios; y, por último, tratándose de un bien que pertenezca a la sociedad conyugal, cualquiera de los cónyuges.

Esta sección registral contiene, también, las especialidades respecto de la incorporación o testimonio de documentos complementarios, así como los extremos que han de hacerse constar por técnico competente, los requisitos de los títulos de constitución de propiedad horizontal, la calificación registral y las notificaciones que el Registrador debe realizar al Ayuntamiento.

### *1.6. Inscripción de los actos de parcelación*

La parcelación es definida por el Decreto Legislativo murciano como “la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el planeamiento, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano”<sup>68</sup>.

<sup>65</sup> Vid. artículo 207 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia. Sobre el derecho de accesión respecto a los bienes inmuebles, vid. artículos 353 y 358 a 374 del CC.

<sup>66</sup> El artículo 45 del RD 1093/1997 establece que “los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificadas, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente”. Por otra parte, el artículo 46 del RD 1093/1997 dispone que “para inscribir los títulos comprendidos en el artículo anterior será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Que se acredite la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuere exigible. 2. Si el edificio estuviere en construcción, que se acredite por el técnico a que se refiere el artículo 50 que la descripción de la obra nueva, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo anterior, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo la licencia. 3. Si el edificio se declarara concluido, el certificado deberá acreditar, además de lo previsto en los números anteriores, que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente”.

<sup>67</sup> Vid. artículo 20 de la Ley 38/1999.

<sup>68</sup> Artículo 87.1 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia. Acerca de la parcelación en las distintas clases de suelo, vid. artículos 87 y 91 a 94 del citado texto normativo.

A efectos urbanísticos, las parcelas serán indivisibles cuando: sus dimensiones sean inferiores al doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso se adquiriera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca con una superficie adecuada para ser parcelada; hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento; y estén ubicadas en suelo urbanizable mientras no se apruebe el correspondiente plan de desarrollo, sin perjuicio de que se segreguen terrenos respetando las unidades mínimas de cultivo y las parcelas resultantes den a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de cincuenta metros<sup>69</sup>.

En relación al régimen jurídico expuesto, es conveniente clarificar, además, que el RD 1093/1997 dispone, de un lado, que los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir escrituras de división de terrenos, respectivamente, que se acredite el otorgamiento de la correspondiente licencia o la declaración municipal de innecesariedad de la misma, de conformidad con la legislación estatal aplicable<sup>70</sup>; y, de otro, que los notarios testimoniarán el documento administrativo correspondiente<sup>71</sup>.

Por otra parte, los artículos 78 a 82 del Reglamento estatal regulan las parcelaciones ilegales, las fincas de dimensión inferior a la parcela mínima de cultivo, las parcelas urbanísticas indivisibles y la división de las edificadas. Esta última operación posibilita que, si como consecuencia del proyecto de equidistribución se construyen diferentes edificios, éstos puedan constituir fincas registrales independientes sin necesidad de licencia de parcelación. Por otro lado, si la parcela fuese indivisible, para que puedan crearse fincas registrales independientes los distintos edificios deberán asentarse en suelo común y someterse a un mismo régimen de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario.

Sobre estas cuestiones, es necesario constatar que la normativa murciana regula tanto la indivisibilidad de las parcelas como el régimen de la parcelación en las distintas clases de suelo<sup>72</sup>.

Finalmente, no puede obviarse la referencia a dos supuestos relacionados con la inscripción y de los que deberá dejarse nota al margen: el acuerdo municipal adoptado previa audiencia de los interesados en el que se afirme, como consecuencia de la parcelación, la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal; y la cualidad de indivisible de una finca cuando el Registrador reciba la comunicación por parte del Ayuntamiento de que con la edificación permitida o existente se ha agotado la totalidad del aprovechamiento materializable. De este modo, si la construcción consumiere sólo parte del aprovechamiento se especificará la porción de terreno susceptible de segregación, siendo objeto de nota al margen la creación de nuevas fincas como consecuencia de las modificaciones hipotecarias.

---

<sup>69</sup> Vid. artículo 88 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>70</sup> En relación a las licencias, vid. artículos 214 a 221 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>71</sup> Vid. artículo 87.3 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>72</sup> Vid., a este respecto, artículos 87 a 91 y 94 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

### *1.7. Inscripción de transmisiones sujetas a tanteo y retracto urbanístico*

El Texto Refundido murciano establece que los instrumentos de ordenación territorial y los planes generales podrán delimitar áreas de suelo en las que las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, tanto terrenos como construcciones, quedarán sujetas —por un plazo máximo de cinco años— al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración. Ésta podrá ejercitar el primero dentro de los sesenta días siguientes a la notificación y, el segundo, en el plazo de seis meses<sup>73</sup>.

La inscripción de este tipo de transmisiones requiere que los títulos contengan determinadas circunstancias contempladas en el artículo 86 RD 1093/1997. El Reglamento estatal exige a las partes declaración expresa de si el terreno o vivienda transmitidos se halla o no incluido en un área de tanteo o retracto delimitada en el planeamiento general o en expediente tramitado al efecto. En cualquier caso, el Ayuntamiento debe remitir al Registro de la Propiedad la correspondiente copia certificada del acuerdo de delimitación, así como una relación detallada de las calles o sectores comprendidos en el área, de los propietarios y de los bienes concretos afectados, para que quede constancia mediante nota al margen de la última inscripción de las fincas.

El sujeto obligado a notificar al Ayuntamiento la transmisión variará según nos encontremos en un momento anterior o posterior a la ésta: antes de la enajenación, corresponde a los propietarios afectados notificar su decisión de enajenar, haciendo constar los datos y circunstancias exigidos en el artículo 85.1<sup>74</sup>; mientras que efectuada la transmisión, será el adquirente quien deba comunicar la adquisición mediante entrega de la escritura o documento en que fuere formalizada.

### *1.8. Inscripción de la adjudicación en régimen de venta forzosa*

El Decreto Legislativo murciano dispone que los propietarios de parcelas y edificaciones en ruina deberán proceder a su edificación en el plazo fijado por el planeamiento y, en su defecto, en el de dos años desde que la parcela merezca la condición de solar o desde la declaración firme de ruina; si bien es cierto, que el Ayuntamiento, por causa justificada podrá conceder una prórroga con la misma duración<sup>75</sup>. Asimismo, el texto normativo citado establece que la Corporación municipal, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares<sup>76</sup>, lo sacará a subasta pública con su valoración como tipo de licitación y el precio, de este modo obtenido, se

---

<sup>73</sup> Vid. artículo 202 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>74</sup> El artículo 85.1 del RD 1093/1997 dispone sobre la notificación que han de efectuar los propietarios al Ayuntamiento respecto de las fincas sitas en áreas sujetas a tanteo y retracto lo siguiente: “*Antes de la enajenación, los propietarios afectados deberán notificar al Ayuntamiento dicha decisión, haciendo constar las características de las fincas, los datos registrales en su caso, su descripción, precio y forma de pago proyectados, las circunstancias del futuro adquirente y las restantes condiciones esenciales de la transmisión*”.

<sup>75</sup> Vid. artículo 203 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>76</sup> El artículo 204 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia dispone que “*los Ayuntamientos podrán constituir un Registro de Solares para incluir los solares y las edificaciones declaradas en ruina que incumplan los plazos señalados en el artículo anterior. El acuerdo municipal para la inclusión de fincas en el Registro de Solares, contendrá la valoración de las mismas y supondrá la aplicación del régimen de venta forzosa*”.

entregará al propietario una vez deducidos los gastos ocasionados y las sanciones aplicables. No obstante, si la subasta se declarase desierta, se convocará de nuevo en seis meses, con una rebaja del veinticinco por ciento; sin perjuicio de que si ésta también queda desierta, el Ayuntamiento pueda adquirirla para el patrimonio municipal del suelo, pasado el mismo tiempo. Transcurridos los plazos señalados sin que se haya producido la venta queda sin efecto la inclusión del inmueble en el Registro señalado<sup>77</sup>.

El título inscribible, en este caso, es la certificación administrativa del acuerdo de resolución del concurso acompañada del acta de ocupación en la que se harán constar las especificaciones contenidas en el artículo 89. Es conveniente señalar, además, que tanto la inclusión de una finca en el Registro de Solares como la resolución administrativa firme por la que se declare el incumplimiento de los deberes urbanísticos y la aplicación del régimen de venta forzosa deberán hacerse constar mediante nota al margen de la última inscripción de dominio.

## 2. Actos sujetos a anotación preventiva

### 2.1. Anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística

El Decreto Legislativo murciano dedica a la protección de la legalidad urbanística y al régimen de las infracciones en esta materia y su sanción los capítulos III y IV del Título VI<sup>78</sup>. El citado texto normativo determina la obligatoriedad de notificar al Registro de la Propiedad, a efectos de lo previsto en el RD 1093/1997, el hecho de que la infracción consista en actos de parcelación sin licencia municipal o vulnere las condiciones de ésta. Esta misma previsión se regula en relación a la orden de ejecución dictada en aquellos casos en que la licencia hubiera sido solicitada o fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del planeamiento o de las ordenanzas, una vez recaída resolución o acuerdo que determinen la imposibilidad de legalización de los actos de edificación o usos del suelo realizados. Por tanto, ha de practicarse la debida nota marginal que será cancelada cuando se haya producido el restablecimiento del orden infringido junto al asiento de inscripción de las fincas afectadas<sup>79</sup>.

La anotación preventiva dictada en procedimiento administrativo de disciplina urbanística se practica sobre la finca en que se presume cometida la infracción o una vez incumplida la obligación de que se trate<sup>80</sup>. A estos efectos, el título será la certificación expedida por el Secretario de la Administración competente —en la que deberán constar las circunstancias del artículo 2.2 y las expresadas en el artículo 57—, de la que se tomará nota al margen de la última inscripción de dominio.

La notificación a los titulares de dominio y cargas afectados por la anotación,

---

<sup>77</sup> En relación a la venta forzosa, vid. artículo 205 y 206 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>78</sup> Vid. artículos 226 a 247 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>79</sup> Sobre las órdenes de ejecución, vid. artículo 225 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>80</sup> Respecto de la anotación preventiva de la incoación de expediente de disciplina urbanística, vid. artículos 56 a 66 del RD 1093/1997



que tiene una duración de cuatro años y puede prorrogarse uno más a instancia de la Administración, es preceptiva; sin perjuicio de que, si se interpone recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo que motivó la anotación preventiva, la Administración pueda solicitar al órgano judicial la correspondiente prórroga hasta que recaiga resolución administrativa firme. No obstante, la cancelación de la anotación podrá efectuarse antes de la terminación del expediente si caduca, a solicitud de la Administración que la ordenó, por resolución judicial, o cuando concluya el procedimiento sin resolución expresa sobre el fondo.

Los efectos registrales de la finalización del expediente sancionador, que implican una serie de asientos, están regulados en los artículos 63 y 64; mientras que las reglas para la cancelación de asientos y la anotación preventiva de embargo se encuentran en los artículos 65 y 66 respectivamente.

No puede finalizarse la referencia a la anotación preventiva de embargo sin constatar el carácter cautelar de esta medida y los poderes que confiere a los órganos judiciales, sobre las fincas sobre las que se decreta, de limitación de las facultades dominicales.

## *2.2. Anotaciones preventivas ordenadas en un proceso contencioso-administrativo*

El demandante en un proceso contencioso-administrativo tiene derecho a pedir la anotación preventiva de la demanda interpuesta que tenga por objeto la anulación de un instrumento de planeamiento, la ejecución de éste o de licencias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306 del TRLS de 1992 —desarrollado por los artículos 67 a 72 del RD 1093/1997— y la aplicación supletoria de la legislación hipotecaria<sup>81</sup>. No obstante, este derecho de petición no está exento de cautelas, pues se trata de evitar que con su ejercicio pueda resentirse la actuación de la Administración Pública.

El citado derecho es conferido al demandante de la propiedad de bienes inmuebles o de la declaración, constitución, modificación, o extinción de un derecho real<sup>82</sup>. Resulta obvio que tanto los actos de aprobación del planeamiento como los de ejecución del mismo o de una licencia afectan de modo directo a las fincas a las que se refieren y, en consecuencia, se hace necesaria la debida constancia registral, dado que pueden atacar la titularidad de un derecho inscrito.

Nos encontramos ante una medida cautelar que pretende asegurar el resultado de la sentencia y que da publicidad a una realidad con el fin de evitar que el principio de fe pública registral pudiera actuar en perjuicio del titular del derecho y en beneficio

---

<sup>81</sup> El artículo 306 del TRLS de 1992 dispone sobre la impugnación de los actos de las Entidades Locales lo siguiente: “Los actos de las Entidades Locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Los actos de aprobación definitiva de Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de los recursos administrativos que puedan proceder, serán impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa en los términos prevenidos en el artículo 29 de la Ley reguladora de dicha Jurisdicción”.

<sup>82</sup> Vid. artículo 42 de la LH.

de un tercero<sup>83</sup>. Obviamente, como se deduce de lo anteriormente expuesto, la anotación preventiva de estos actos sólo será posible cuando produzcan alteración registral.

En relación a la licencia, es conveniente precisar que si ésta es ilegal puede producirse la paradoja de existir un procedimiento iniciado por la propia Administración otorgante, en tanto que contraviene lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, en el que es necesaria la previa declaración de lesividad de conformidad con lo previsto en los artículos 43 y 45.4 de la LJCA.

Examinadas estas cuestiones previas, es necesario señalar que constituye requisito *sine qua non* para la anotación preventiva la solicitud de la misma ante el órgano jurisdiccional en el que se interponga el recurso; dado que la mera interposición de éste sin mediar solicitud alguna acerca de la anotación no produce efecto alguno.

Por otra parte, es preceptivo ofrecer indemnización por los perjuicios que pudieran producirse si es desestimado el recurso, con independencia de la caución que puede ser exigida por el órgano jurisdiccional que será libre para acordarla o no, así como para fijar la cuantía de la misma<sup>84</sup>. Esta medida se fundamenta en el carácter público de la acción para exigir ante el órgano correspondiente, administrativo o judicial, el cumplimiento de los planes, proyectos, programas, normas, y ordenanzas del ámbito urbanístico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 304 del TRLS de 1992<sup>85</sup>. La finalidad perseguida, por tanto, es la de evitar impugnaciones injustificadas o con propósito demorador.

Hay que clarificar, respecto del momento de efectuar la anotación preventiva, que puede hacerse tanto en el escrito de interposición como en un momento posterior. En el primer supuesto habrá que dejar constancia del acto, inactividad o actividad constitutiva de vía de hecho que se impugna, así como de la solicitud de que se tenga por interpuesto el recurso<sup>86</sup>, para lo que el recurrente tiene acceso al expediente administrativo con el fin de preparar la demanda en la que ya se contiene la pretensión. El segundo caso, en cambio, se refiere a los procedimientos abreviados y de lesividad que se inician directamente a través de la correspondiente demanda.

Es conveniente poner de manifiesto que los sujetos interesados pueden solicitar al órgano jurisdiccional, que ponderará las circunstancias e intereses en conflicto, cuantas medidas considere oportunas a fin de asegurar la efectividad de la sentencia y que podrán ser denegadas cuando provoquen perturbación grave de los intereses generales o de tercero. Hay que tener presente que en el ámbito urbanístico es frecuente la solicitud de suspensión del acto o disposición recurridos, cuyo establecimiento se relaciona con el principio de *fumus boni iuris*, como así se dispone en las SSTC de 10 de

---

<sup>83</sup> Vid. artículo 34 de la LH.

<sup>84</sup> Vid. artículo 67 del RD 1093/1997.

<sup>85</sup> Las categorías a que alude este artículo deben entenderse sustituidas, en su caso, por los instrumentos de ordenación correspondientes de las distintas CCAA, por tratarse de instrumentos cuya regulación es competencia del legislador autonómico.

<sup>86</sup> Vid. artículo 45.1 de la LJCA.

febrero de 1992 y 20 de mayo de 1996. Del mismo modo y con el mismo fin, pueden ser adoptadas estas medidas directamente por el órgano judicial sin mediar solicitud alguna para garantizar la eficacia de la sentencia.

La tramitación relativa a esta materia se sustancia en pieza separada y se resuelve por auto en cinco días<sup>87</sup>, una vez transcurridos los diez necesarios para dar audiencia a la parte contraria así como a los titulares registrales; no obstante, es necesario dejar constancia de que la urgencia a que se ha hecho alusión podría resultar entorpecida por este último requisito, máxime si entre la solicitud de la certificación y la práctica de la anotación se producen cambios en la titularidad de derechos y cargas sobre la finca en cuestión.

Por otra parte, la resolución judicial que decrete la anotación, deberá consignar expresamente la prestación de la caución si ésta fue exigida por el órgano judicial, siendo indispensable la inserción literal de la providencia en la que se acuerda la práctica de la anotación<sup>88</sup>. Por tanto, el mandamiento judicial requiere: inserción literal, fecha, y constancia expresa de que es firme<sup>89</sup>; mientras que son circunstancias que ha de contener la anotación las siguientes: la fecha de proveído de admisión, el objeto de la misma y las circunstancias del demandante y demandado, si fueran conocidas —y que pueden resultar del propio mandamiento o de otros documentos como el escrito de interposición o la sentencia judicial—, sin perjuicio de que sea necesaria, a petición del Registrador de la Propiedad, la subsanación de alguno de los aspectos, por lo que podría ser preciso un mandamiento judicial complementario<sup>90</sup>.

Finalmente, hay que precisar que la duración del plazo de caducidad<sup>91</sup>, su prórroga y las demás cuestiones no especialmente previstas en el RD 1093/1997 se regirán por lo dispuesto en la legislación hipotecaria, a la que remite expresamente el artículo 72 del RD 1093/1997.

### 3. Actos sujetos a nota marginal

#### 3.1. Nota marginal de condiciones impuestas sobre determinadas fincas

Esta nota marginal procede cuando se impone a una finca una determinada condición con ocasión de la concesión de una licencia u otra autorización administrativa, mediante la presentación de la certificación en la que se deje constancia literal del acuerdo adoptado<sup>92</sup>. La cancelación de esta nota se produce a solicitud del titular, para lo que debe acompañarse certificación administrativa en la que conste el cumplimiento de las condiciones impuestas o la documentación acreditativa del acuerdo obtenido por acto presunto. Sin embargo, es procedente clarificar que, si no se hubiese señalado

---

<sup>87</sup> Vid. artículo 131 de la LJCA.

<sup>88</sup> Vid. artículo 18 de la LH.

<sup>89</sup> Vid. artículo 165 del RH.

<sup>90</sup> Vid. artículo 166.2 del RH.

<sup>91</sup> El plazo es de cuatro años conforme a lo dispuesto en el artículo 199 del RH.

<sup>92</sup> Sobre la licencia, vid. artículos 214 a 221.

plazo para el cumplimiento de la condición ni fuere ésta de naturaleza definitiva, la nota se cancelará por caducidad transcurridos cuatro años desde su fecha; mientras que, en caso contrario, es suficiente el transcurso de dos.

Por último, se constata que los citados plazos de caducidad suponen una excepción a la vocación de vigencia indefinida de la nota marginal, en tanto que no surten otro efecto que el de informar sobre la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que la origine<sup>93</sup>.

### *3.2. Nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento urbanístico*

A través de esta nota se deja constancia en el Registro de la Propiedad de la adquisición del aprovechamiento urbanístico atribuido a una finca concreta, una vez cumplidos por su titular los requisitos establecidos en la legislación urbanística.

El asiento se practicará, en este supuesto, por traslado del acuerdo de la Administración actuante o mediante certificación; sin perjuicio de que pueda realizarse a través de solicitud del interesado —el titular de la finca a la que se atribuye el aprovechamiento—. A dicha solicitud, se debe adjuntar la certificación administrativa con descripción de la finca de que se trate de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77. Este fragmento legal reconoce expresamente el derecho del interesado a obtener un asiento registral que tenga como base un acuerdo del Ayuntamiento sobre un derecho de aprovechamiento urbanístico, que sólo éste puede acreditar mediante la correspondiente certificación; no obstante, si el acuerdo de la Administración se hubiese obtenido por acto presunto, a la solicitud de la nota marginal se acompañará la documentación que acredite la adquisición conforme a la Ley<sup>94</sup>. Por otra parte, si se produce la transmisión del dominio de la finca en la que se sitúa el aprovechamiento, los terceros adquirentes quedarán subrogados en los derechos y deberes urbanísticos resultantes del mismo.

De otro lado, el incumplimiento de los deberes urbanísticos por el titular de una finca, en la que se sitúa el aprovechamiento y sobre la que existe una hipoteca, habilita al acreedor a ejercitar las facultades que le atribuya la legislación vigente ante el menoscabo de su garantía. Sobre este aspecto, no puede dejarse de hacer mención al primer párrafo del artículo 77.3 del Real Decreto 1093/1997 que bajo la fórmula “*el acreedor hipotecario podrá ejercitar las facultades que por menoscabo de la garantía le atribuya la legislación vigente*” concede al acreedor hipotecario la denominada “acción de devastación”, a través de la que puede solicitar las medidas judiciales contenidas en los artículos 117 de la LH y 219 del RH que son las siguientes: declarar vencido el crédito, decretar la administración judicial, ordenar la ampliación de la hipoteca a otros bienes del deudor o cualquier otra medida que el Juez estime procedente; aunque la autoridad judicial, a instancia del titular del crédito, pueda conceder a éste la administración y posesión interina de la finca con la posibilidad de subrogarse en el cum-

---

<sup>93</sup> Vid. artículo 73 del RD 1093/1997.

<sup>94</sup> Vid. artículo 44 de la LRJ-PAC.

plimiento de los deberes urbanísticos, siempre y cuando así se hubiese pactado en el título de constitución del gravamen.

### *3.3. Nota marginal en el régimen de venta forzosa*

#### 3.3.1. Nota marginal acreditativa de la inclusión de una finca en el Registro de Solares en caso de venta forzosa

Esta nota marginal puede practicarse tanto a instancia de la Administración como de persona distinta; pero en ambos supuestos será necesaria la presentación del certificado administrativo que contenga la transcripción literal del acuerdo de inclusión de la finca en el Registro de Solares. La cancelación de esta nota depende de la del asiento practicado en el mencionado registro, salvo que hubiesen transcurrido tres años en la medida que, en este caso, opera la caducidad si no se hubiese practicado asiento alguno referido a la prórroga de la nota o a algún otro acto correspondiente al procedimiento de venta forzosa.

El Decreto Legislativo murciano dispone que los Ayuntamientos podrán constituir el Registro de Solares para incluir las parcelas y edificaciones declaradas en ruina que incumplan el plazo de edificación fijado en el planeamiento y, en su defecto, el de dos años desde que la parcela merezca la condición de solar o desde la declaración firme de ruina<sup>95</sup>; sin perjuicio de la prórroga del plazo señalado, por causa justificada, por otros dos años<sup>96</sup>.

#### 3.3.2. Nota marginal acreditativa de la declaración de venta forzosa

Esta nota se refiere al hecho de haber recaído resolución firme administrativa de inclusión de una finca en el Registro de Solares con aplicación del régimen de venta forzosa. Este asiento se practica en virtud de certificación literal del acuerdo emitido por la Administración actuante, con independencia de que, simultáneamente, el Registrador expida certificación de dominio y cargas de la finca.

La normativa murciana dispone, de un lado, que el Ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión de un inmueble en el Registro de Solares, lo sacará a subasta pública con su valoración como tipo de licitación, así como que el precio obtenido se entregará al propietario, una vez deducidos los gastos ocasionados y las sanciones aplicables. Si la subasta quede desierta, se convocará un nuevo plazo de seis meses con una rebaja del veinticinco por ciento del tipo y, si se produce la misma situación, el Ayuntamiento podrá adquirir la propiedad para el patrimonio municipal del suelo en seis meses. Transcurridos los plazos señalados sin que se haya producido la venta quedará sin efecto la inclusión en el Registro.

En todo caso, el adquirente de los inmuebles quedará obligado a comenzar las obras en seis meses a partir de la toma de posesión de la finca y a edificarla en el plazo fijado en la licencia. El incumplimiento de estos deberes implica una nueva inclusión

<sup>95</sup> Respecto de la declaración de ruina, vid. artículo 224 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

<sup>96</sup> Vid. artículos 203 y 204 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.

del inmueble en el Registro de Solares<sup>97</sup>.

Finalmente, hay que poner de manifiesto que tanto la nota marginal de inicio del expediente expropiatorio como de los proyectos de equidistribución, así como las relativas a los actos de parcelación y adjudicación en régimen de venta forzosa, fueron tratadas en el epígrafe dedicado a la inscripción de dichos actos, con el fin de lograr mayor claridad expositiva.

---

<sup>97</sup> Vid. artículos 205 y 206 del Decreto Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.