

INDICE

	Pag
ABREVIATURAS UTILIZADAS EN LAS NOTAS DE REFERENCIA	9
INTRODUCCION	11
CAPITULO I. ASPECTOS DEL SISTEMA CIVIL Y REGISTRAL QUE TRASCIEN- DEN ESPECIALMENTE AL URBANISMO. LA EFICACIA DE LA INSCRIPCION RESPECTO DEL TITULO TRASLATIVO. LOS DISTINTOS TIPOS DE PUBLICI- DAD REGISTRAL. LOS PRINCIPALES PRINCIPIOS DEL SISTEMA. ASIENTOS QUE SE PRACTICAN EN EL REGISTRO. PUBLICIDAD FORMAL. DERECHOS REALES Y SITUACIONES JURIDICAS INSCRIBIBLES	17
I. LA EFICACIA DE LA INSCRIPCION RESPECTO DE LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE ACCEDEN AL REGISTRO	20
A) Inscripciones declarativas y constitutivas	21
a) Sistema latino francés	22
b) Sistema germánico	22
B) El carácter voluntario u obligatorio de la inscripción registral	24
II. LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD MATERIAL DEL REGISTRO RES- PECTO DE LOS DERECHOS INSCRITOS	26
A) La publicidad con efectos jurídicos o publicidad-eficacia	26
a) Principio de legitimación	26
b) Principio de fe pública	27
B) Los efectos notificadores del Registro o publicidad noticia	28
C) El efecto meramente divulgador o publicidad noticia pura. El contenido del derecho real	28
a) Facultades o posibilidades jurídicas de actuación que definen cada de- recho real	29
b) Posibilidad efectiva de explotación del inmueble	29

	Pág.
III. LOS PRINCIPIOS PERSONALES O PRESUPUESTOS DE LA PROTECCIÓN REGISTRAL.....	34
A) El tracto sucesivo	34
B) La prioridad registral.....	35
IV. EL OBJETO DEL DERECHO INSCRITO. LA FINCA REGISTRAL	36
A) El concepto de finca.....	36
a) Desde el punto de vista civil	36
b) Desde el punto de vista registral	37
c) Desde el punto de vista de la ordenación del territorio.....	37
B) La inmatriculación y la identificación de las fincas.....	38
C) La aplicación de los principios presuntivos del Registro a las circunstancias descriptivas de la finca inscrita.....	41
V. LOS ASIENTOS QUE SE PRACTICAN EN EL REGISTRO	42
A) El de presentación	43
B) El de inscripción	43
C) El de cancelación.....	43
D) El de anotación preventiva	43
E) El de nota marginal.....	44
VI. EL CONOCIMIENTO DEL CONTENIDO DEL REGISTRO. LA PUBLICIDAD FORMAL.....	45
VII. EL TÍTULO INSCRIBIBLE Y SU ADAPTACIÓN AL PRINCIPIO DE LEGALIDAD.....	46
VIII. LOS DERECHOS Y SITUACIONES JURÍDICAS SUSCEPTIBLES DE PUBLICIDAD REGISTRAL.....	47
A) El principio del número abierto de derechos inscribibles	48
a) En cuanto al número y tipificación de los derechos inscribibles	48
b) En cuanto al reflejo registral del contenido del derecho	49
B) Los derechos reales. Ideas generales.....	50
a) Concepto	50
b) Titularidad.....	51
1. Forma de ejercicio	52
2. Atribución de la titularidad	53
C) Modalidades más frecuentes de derechos reales	53
a) Derechos reales de goce	54
1. Las servidumbres	54
2. El usufructo	54
3. El uso y la habitación	55
4. Los censos	55
5. El derecho de superficie.....	56
6. El derecho de vuelo o de levantar nuevas plantas sobre o bajo lo edificado	56
7. El derecho de arrendamiento	57
b) Derechos reales de realización de valor o de garantía.....	57
1. La hipoteca	57
2. La anticrédito	59

	Pág.
3. La garantía especial del pago del precio aplazado en las compras-ventas. La condición resolutoria explícita	59
4. El embargo anotado preventivamente	60
5. El crédito refaccionario anotado o inscrito.....	60
6. Las afecciones	61
c) Derechos reales de adquisición preferente	63
1. El derecho de retracto convencional en sentido propio.....	63
2. Los derechos de tanteo y retracto de origen voluntario.....	64
3. El derecho de opción	64
4. El «leasing inmobiliario».....	64
D) Las situaciones civiles o procesales que condicionan o limitan la titularidad inscrita.....	64
a) Los derechos sujetos a condición o término suspensivo o resolutorio	65
b) Las sustituciones hereditarias y las reservas inscritas	65
c) Las afecciones legitimarias	66
d) La demanda anotada	66
e) La prohibición de enajenar	66
f) La constatación registral del derecho hereditario, de legados o de los derechos de los acreedores de una herencia, concurso o quiebra.....	67
g) Las situaciones de incapacidad del titular inscrito	67
E) La posesión	68

CAPITULO II. IDEAS GENERALES SOBRE LA CLASIFICACION DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CONTENIDO URBANISTICO Y DE LOS NEGOCIOS JURIDICOS CIVILES AFECTADOS POR REQUISITOS URBANISTICOS, DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	71
I. EL PLANEAMIENTO URBANISTICO.....	73
II. LA EJECUCION URBANISTICA	76
A) Principios generales.....	77
a) La participación de la colectividad en las plusvalías resultantes de la ordenación.....	77
b) La delimitación del suelo a efectos de ejecución	77
c) Tipos de aprovechamiento	78
d) Modalidades de ejecución.....	79
B) La actuación sistemática	80
a) Sistema de Cooperación	80
1. La ejecución material de la obra de urbanización.....	80
2. El reparto de beneficios y cargas	81
b) Sistema de compensación.....	82
c) Sistema de expropiación	82
1. La expropiación individualizada	82
2. La expropiación por tasación conjunta	82
C) La actuación asistemática	83
D) La ocupación de terrenos destinados a sistemas generales o a usos dotacionales de carácter local.....	85

	Pág.
E) La cesión de terrenos como operación independiente de las modalidades de ejecución estudiadas	86
a) Las que surgen de actuaciones en suelo urbano, fuera de una unidad de ejecución	86
b) Las cesiones originadas por procesos de legalización de núcleos de población surgidos en régimen de incumplimiento total o parcial de la norma urbanística vigente en el momento de la construcción	87
c) Las cesiones originadas por convenios urbanísticos	87
F) Supuestos especiales de expropiación forzosa	88
G) La ejecución consorciada	89
III. EL MANTENIMIENTO Y RESTAURACION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA	90
A) El mantenimiento de la legalidad urbanística	91
a) El mantenimiento de la legalidad urbanística, desde el punto de vista del interés general	91
1. La conservación de la urbanización	91
2. La prevención de actuaciones ilícitas de los particulares	92
3. El condicionamiento urbanístico de actos civiles válidos	93
b) La prevención del mantenimiento de la legalidad urbanística en interés de los particulares	94
B) La restauración de la legalidad urbanística infringida	95
a) Procedimientos administrativos sobre disciplina urbanística	96
1. Iniciación del expediente	96
2. Conclusión del expediente	96
3. Tipos de anotación	96
4. Efectos del expediente	96
b) Procedimientos jurisdiccionales	97
1. Modalidades de asientos	98
2. Legitimación activa	98
3. Requisitos	98
4. Efectos de la Sentencia inscribible	98
c) La expropiación sanción	99
d) La venta forzosa	99
IV. LA INTERVENCION DE LA ADMINISTRACION EN EL MERCADO INMOBILIARIO	100
A) La gestión de Patrimonios Municipales de Suelo	100
B) Los derechos de tanteo o retracto legal de naturaleza urbanística	101
C) El derecho de superficie, como figura especialmente tratada en la legislación urbanística	101
D) Los derechos de realojo y de retorno	102

	Pág.
CAPITULO III. REFERENCIAS LEGISLATIVAS A LA RELACION DE LAS INSTITUCIONES URBANISTICAS CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. LEGISLACION ESTATAL. NORMAS AUTONOMICAS	105
I. DISPOSICIONES ESTATALES	107
A) Ley de 12 de mayo de 1956, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana	107
B) Disposiciones estatales posteriores hasta la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975	109
a) Sobre expropiación forzosa	109
1. Orden de 9 de mayo de 1964	109
2. Decreto-ley 7/1970, de 27 de junio, sobre Actuaciones Urbanísticas Urgentes en Madrid y Barcelona.....	110
b) Sobre proyectos de reparcelación	110
c) Sobre edificación forzosa	111
d) Sobre cesión obligatoria de terrenos y su ocupación unilateral	112
C) La Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975 y el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.....	112
a) La nueva configuración de la parcelación como el fraccionamiento de terrenos que puede dar lugar a «núcleo de población»	113
b) El nuevo tratamiento de la inscripción de expropiaciones por el procedimiento de tasación conjunta.....	113
c) Una alteración sustancial del sistema de inscripción registral de los expedientes reparcelatorios.....	113
D) Disposiciones estatales posteriores a la Ley de 1976	114
a) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística	114
b) Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo	115
E) El Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio	118
a) Novedades introducidas por el Texto Refundido	118
b) Régimen de aplicabilidad de las normas registrales contenidas en el Texto Refundido	119
1. Preceptos de aplicación plena.....	120
2. Preceptos de aplicación básica	120
3. Preceptos de aplicación supletoria	121
c) Comentario a los criterios constitucionales relacionados con la aplicación de las normas enumeradas	121
1. Sobre la calificación de las normas de naturaleza registral	123
2. Sobre determinados supuestos de discordancia o contradicción ...	124
II. DISPOSICIONES AUTONOMICAS	124
A) Disposiciones autonómicas concretas en materia registral	126
a) Parcelación de terrenos. Interpretaciones normativas	126

	Pág.
1. Las que admiten la inscripción de negocios de división y segregación de fincas, aunque carezcan de licencia de parcelación.....	126
2. Las que califican de nulo de pleno derecho, y por tanto no susceptible de inscripción, todo acto de división o segregación carente de licencia	127
3. Las que prohíben la inscripción, sin pronunciarse sobre la validez del título.....	127
4. Las que siguen criterios específicos de control de legalidad urbanística.....	127
b) Declaración de obra nueva	127
c) Anotación preventiva de expedientes de disciplina urbanística	128
d) Responsabilidad del Registrador en expedientes de disciplina urbanística.....	128
e) Nota con efectos de publicidad noticia pura	128
f) Leyes autonómicas que regulan genéricamente el régimen del suelo ..	129
1. La Ley 10/1994, de 15 de julio, de la Comunidad de Navarra	129
2. La Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Comunidad de Valencia	129
B) El problema competencial en las disposiciones autonómicas con referencias al Registro de la Propiedad	131
a) Normas que afectan al desempeño de la función del Registrador y a su responsabilidad	133
b) Normas que afectan a la inscripción de determinados actos administrativos de naturaleza urbanística, a su cancelación y a sus efectos....	133
c) Normas que regulan directamente la forma y los efectos de la publicidad registral	134
d) Normas que establecen requisitos urbanísticos para la inscripción de actos civiles válidos.....	135
 CAPITULO IV. PRINCIPIOS GENERALES SOBRE LA INSCRIPCION REGISTRAL DE ACTOS DE NATURALEZA URBANISTICA. EL TITULO EN SUS ASPECTOS MATERIAL Y FORMAL. EL ALCANCE DE LA CALIFICACION REGISTRAL Y EL PROBLEMA DE LOS TIPOS DE ASIENTO	 137
I. EL TITULO EN SENTIDO MATERIAL	138
A) Comentario general.....	139
a) Sobre los actos concretos enumerados en el artículo 307.....	139
b) Sobre el alcance del principio de inscripción en relación a los actos a que se refiere el artículo 307	140
c) Sobre la enumeración de los supuestos de acceso al Registro.....	141
d) Sobre la sistemática del precepto	141
B) El origen de los distintos títulos inscribibles	142
a) Actos administrativos	142
1. Actos administrativos definitivos.....	143
2. Actos administrativos de trámite.....	144
b) Resoluciones de carácter judicial.....	145
c) Negocios civiles.....	146

	Pág.
II. EL TITULO EN SENTIDO FORMAL	147
A) El título formal en la inscripción de actos administrativos.....	148
a) Especificación del Organo urbanístico actuante.....	148
b) Requisitos formales de la expedición de la certificación.....	149
c) Numero de ejemplares de la certificación.....	149
d) Especificaciones de la certificación sobre las características del acto administrativo inscribible	149
e) Requisitos de la certificación dimanantes del sistema registral.....	150
1. Principio de tracto sucesivo	150
2. Principio de legitimación	150
3. Principio de especialidad	151
4. Requisitos fiscales	152
f) El silencio positivo y el acto administrativo presunto	152
1. Sobre el procedimiento para acreditar el acto presunto, con efecto de silencio positivo	153
2. Sobre los supuestos en que puede aplicarse en materia urbanística	153
3. Sobre los requisitos exigibles al título formal	154
B) El título formal en la inscripción de resoluciones judiciales	155
C) El título formal en los actos o negocios jurídicos entre particulares.....	156
III. LA CALIFICACION DEL REGISTRADOR. SU ALCANCE SEGUN LOS SUPUESTOS	156
A) La calificación de documentos administrativos.....	157
a) La competencia del Organo	158
b) La congruencia del expediente o procedimiento con la resolución concreta cuyo acceso al Registro se pretende	158
c) El carácter esencial de los trámites	159
B) La calificación de actos de origen judicial	160
IV. EL TIPO DE ASIENTO	161
A) Inscripciones en sentido propio	162
a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento	162
b) Las cesiones de terrenos.....	162
c) La certificación que surja del procedimiento dirigido a la ocupación de terrenos destinados a sistemas generales o a usos dotacionales de carácter local, recogida en el artículo 203 de la Ley	162
d) Los actos que, con carácter general, en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución, modifiquen desde luego, o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de estas. previstos en el artículo 307.8.....	163
e) Las transferencias de aprovechamiento urbanístico	163
B) Anotaciones preventivas.....	163
C) Notas marginales	164

	<u>Pág.</u>
CAPITULO V. LA EXPROPIACION FORZOSA EN GENERAL. SUS MODALIDADES URBANISTICAS. LA INSCRIPCION DEL EXPEDIENTE. EXAMEN ESPECIAL DEL PROCEDIMIENTO DE TASACION CONJUNTA. LA REVERSION EN LA EXPROPIACION URBANISTICA. LA IMPOSICION O LIBERACION FORZOSA DE SERVIDUMBRES	165
I. LA EXPROPIACION EN GENERAL.....	166
A) La naturaleza jurídica de la expropiación forzosa.....	167
a) Desde el punto de vista administrativo.....	167
b) Desde el punto de vista civil	168
B) El sujeto activo de la expropiación forzosa	169
C) La determinación del titular legitimado para la percepción del justiprecio	169
D) La determinación del justiprecio.....	170
a) En cuanto a sus características.....	170
b) En cuanto a la forma de su determinación	171
1. El justiprecio resultante de procedimiento contradictorio	171
2. El justiprecio determinado por mutuo acuerdo.....	171
E) La identificación de las fincas expropiadas	171
F) La finalidad de la expropiación	172
II. LA LEGISLACION EXPROPIATORIA GENERAL Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	174
A) La aplicación del principio de legitimación en la determinación del expropiado	175
a) Determinación del titular.....	176
b) El tratamiento de los derechos reales menores	179
c) El régimen de las notificaciones	180
d) Los supuestos de necesaria intervención del Ministerio Fiscal.....	181
1. La incomparecencia	181
2. La incapacitación	181
3. El litigio	181
e) El régimen de intervención del Ministerio Fiscal	182
B) Título inscribible.....	183
C) Tipo de asientos a que da lugar el expediente.....	184
a) Asiento de inscripción	185
b) Anotaciones preventivas	185
c) Notas marginales	187
1. En cuanto a la legitimación para solicitar la práctica de la nota...	188
2. En cuanto a los efectos de la nota	189
D) El tratamiento registral del derecho de reversión	189
a) En cuanto a su consideración como Derecho subjetivo.....	190
b) La reversión como condición legal	191
c) La reversión solicitada, pero no ejecutada	191
d) La reversión declarada.....	192

	Pág.
III. LA EXPROPIACION URBANISTICA. ANTECEDENTES Y SUPUESTOS.	192
A) Antecedentes	193
a) La Ley de 12 de mayo de 1956	193
b) La Orden de 9 de Marzo de 1964	194
c) El Decreto-ley 7/1990, de 27 de junio, sobre Actuaciones Urbanísticas Urgentes	195
1. Principio de legitimación	196
2. Título inscribible y forma de practicar la inscripción	196
3. Colaboración del Registrador	196
d) La Ley 9 de mayo de 1976	197
B) Supuestos de expropiación previstos en la legislación urbanística vigente.	197
C) Modalidades de expropiación urbanística	199
a) Procedimiento de expropiación individualizado	200
b) Procedimiento de tasación conjunta	200
IV. EXAMEN ESPECIAL DEL PROCEDIMIENTO DE TASACION CONJUNTA	201
A) En cuanto a la opción por el procedimiento	201
B) En cuanto a la declaración de necesidad urgente de ocupación de los terrenos afectados	201
C) En cuanto a la forma de practicar la inscripción	202
D) En cuanto al título formal	203
E) En cuanto a la legitimación del expropiado	204
F) En cuanto a los efectos de la inscripción	206
a) Firmeza de la adquisición expropiatoria	207
b) Situación de los titulares no tenidos en cuenta en el expediente	207
c) Doble inmatriculación	208
G) La práctica de los asientos y su subsistencia	209
H) Los requisitos materiales para la inscripción	210
I) La actuación del Registrador	211
V. LA REVERSION EN LA EXPROPIACION URBANISTICA	211
a) Sobre el régimen de la reversión	212
b) Sobre los supuestos de aplicación	212
c) Sobre la reversión en otros casos de transmisión obligatoria	213
VI. LA IMPOSICION O LIBERACION FORZOSA DE SERVIDUMBRES	213
a) Sobre el tipo de actuación donde se encuadran	213
b) Sobre su ámbito de aplicación	214
c) En cuanto al procedimiento a seguir	214
d) En cuanto a la caracterización jurídica de las partes	214
CAPITULO VI. EL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION. IDEAS GENERALES.	
 INICIACION DEL EXPEDIENTE. TRATAMIENTO DE LAS FINCAS DE ORIGEN.	215
I. CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA DE LA EQUIDISTRIBUCION.	217
A) Como acto administrativo	218
B) Como acto con efectos civiles sobre los derechos de los titulares de las fincas a que afecte	218

	Pag
II. LA UNIDAD DE EJECUCION. DELIMITACION Y FINCAS Y DERECHOS A QUE AFECTA	220
A) Delimitación de la unidad de ejecución.....	220
B) Fincas y aprovechamientos a que puede afectar la delimitación.....	221
a) Fincas destinadas a sistemas generales.....	221
b) Aprovechamiento proveniente de la ocupación de terrenos destinados a sistemas generales o a dotaciones públicas de carácter local	223
c) Aprovechamiento urbanístico proveniente de la compensación de diferencias en actuaciones sistemáticas	223
III. LA CONSTATAION REGISTRAL DE LA INICIACION DEL EXPEDIENTE	224
A) Cuestiones que suscitaba la legislación anterior a la reforma	225
a) Problemas a que daba lugar la práctica de las notas.....	225
b) Efectos de las notas.....	226
B) Regulación actual.....	227
a) En cuanto al carácter único o doble de la nota marginal en el ámbito del sistema de compensación	227
b) En cuanto a la necesidad de expedir certificación, con carácter previo a la práctica de la nota	227
c) En cuanto al momento adecuado para la práctica de la nota y la expedición de la certificación de dominio y cargas.....	228
d) En cuanto a la legitimación para solicitar del Registrador la expedición de la certificación y la práctica de la nota	228
C) Duración de la nota.....	229
D) Otras cuestiones	229
a) Contenido de la solicitud	230
b) El problema de la identificación registral de las fincas.....	230
c) Cancelación de la nota	232
IV. PROBLEMAS QUE SE SUSCITAN EN RELACION A LAS FINCAS Y APROVECHAMIENTOS DE ORIGEN	233
A) Fincas carentes de inmatriculación registral.....	236
a) Sobre el carácter de las fincas que han de ser inmatriculadas.....	237
b) Sobre el alcance de la inmatriculación.....	237
c) Sobre los requisitos de la inmatriculación.....	238
d) Sobre los efectos de la inmatriculación.....	238
B) Fincas cuya extensión o linderos no coinciden con su descripción registral.	239
C) Fincas incluidas parcialmente en la unidad ejecutada	240
D) Fincas de origen edificadas con anterioridad al comienzo del expediente.	241
a) Fincas cuya edificación se mantiene en el proyecto de equidistribución	241
1. Que la edificación conste declarada en el Registro, con circunstancias descriptivas coincidentes con la realidad física.....	242
2. Que la edificación carezca de inscripción, por no haber accedido al Registro la correspondiente declaración de obra nueva o que, habiéndose inscrito, sus circunstancias descriptivas no concuerden con la realidad física.....	242
b) Fincas cuyo derribo constituye determinación específica del proyecto de equidistribución.....	242

	Pág.
E) Fincas cuyo tracto sucesivo registral se encuentre interrumpido. El problema de su reanudación	243
a) Regla general	245
b) Reglas especiales	245
1. Aportación de documento fehaciente y comparecencia del titular registral	246
2. Aportación de documento fehaciente sin comparecencia del titular registral, pero con inscripción vigente de antigüedad mayor de treinta años	246
3. Aportación de documento público sin comparecencia del titular registral, con inscripción vigente de antigüedad menor de treinta años	247
4. Carencia de documento público e inscripción de antigüedad menor a treinta años	247
c) El problema de si ha de solicitarse en el expediente y practicarse por el Registrador la cancelación de asientos contradictorios	248
d) La reanudación del tracto interrumpido sobre fincas situadas en parte en la unidad de ejecución	248
F) Fincas doblemente inmatriculadas	249
G) Fincas de titularidad litigiosa	250
a) Objeto de la norma	251
b) Distinción entre fincas de titularidad dudosa y de titularidad litigiosa	251
c) Controversia en torno a los linderos de la finca	252
H) Fincas de titularidad desconocida	252
I) Fincas en régimen de cotitularidad o comunidad de bienes	255
J) Fincas de titularidad pública	256
a) Las superficies destinadas a vías pecuarias	257
b) Las superficies afectadas por la legislación de aguas	258
K) Fincas situadas dentro de la unidad, pero excluidas de las operaciones de equidistribución	258

CAPITULO VII. EL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION (CONTINUACION). EL TRATAMIENTO DE LOS DERECHOS REALES Y LIMITACIONES INSCRITOS EN LAS FINCAS DE ORIGEN Y SU TRASLADO A LAS FINCAS DE RESULTADO. FORMACION Y ADJUDICACION DE LAS FINCAS DE RESULTADO. LA AFECCION REAL DE LA FINCAS RESULTANTES AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DE URBANIZAR

261

I. IDEAS GENERALES SOBRE LA SUBSISTENCIA DE LAS CARGAS Y DEMAS SITUACIONES INSCRITAS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN	262
A) Indemnización sustitutiva total o parcial	264
a) Reglas generales	264
b) Tratamiento concreto de los derechos reales preexistentes sobre la finca de origen	264
c) La percepción y garantía de la indemnización	265
d) El régimen de la finca de resultado	265
e) Modalidades de indemnización	266
1. Indemnización por la totalidad de la aportación	266
2. Indemnización parcial	266
B) Cargas incompatibles con el planeamiento	267

	Pág.
C) Cargas o limitaciones de imposible o dudosa subsistencia.....	268
a) El problema de la subsistencia de cargas según su naturaleza.....	269
1. Derechos reales de goce.....	269
2. Derechos reales de garantía de todo tipo.....	270
3. Derechos de adquisición preferente.....	271
4. Las situaciones civiles o procesales procedentes de asientos del Registro.....	271
b) El procedimiento previsto para el traslado o conversión de cargas y las distintas posibilidades de actuación de sus titulares.....	272
1. Contestar ambos en el sentido de que admiten la subsistencia de la carga.....	273
2. No contestar ninguno de los titulares notificados.....	273
3. Contestar ambos, con acuerdo sobre la conversión de la carga en un derecho de crédito sin garantía específica.....	273
4. Contestar ambos en el sentido de su acuerdo sobre la conversión de la carga en un crédito garantizado con hipoteca.....	273
5. Contestar ambos titulares, pero manteniendo criterios distintos en cualquier aspecto.....	274
6. Contestar uno solo de los interesados en cualquier sentido, pero no los demás.....	274
7. La solución del problema por comparecencia de los interesados en el expediente.....	274
c) El análisis de la situación a partir de la calificación registral de imposibilidad de subsistencia.....	275
d) La solución judicial del problema.....	275
II. EL REGIMEN DEL TRASLADO DE CARGAS Y LIMITACIONES QUE AFECTEN A LAS FINCAS DE ORIGEN.....	275
A) El título de adquisición de las fincas de resultado.....	276
B) La correspondencia entre las antiguas y las nuevas fincas.....	277
a) El criterio de correspondencia objetiva.....	277
b) El criterio de correspondencia subjetiva.....	277
C) La operación de traslado.....	279
a) Una sola finca aportada y una sola finca adjudicada al mismo titular.....	279
b) Una sola finca de origen y varias de resultado.....	280
c) Varias fincas de origen y una sola de resultado.....	280
d) Varias fincas de origen y varias de resultado.....	281
III. FORMACION DE LAS FINCAS DE RESULTADO.....	281
A) En cuanto a las superficies que deben quedar descritas como fincas de resultado.....	283
B) En cuanto a las características de las fincas de resultado.....	283
C) En cuanto a su descripción.....	284
a) Extensión superficial.....	284
b) Linderos.....	285
c) Naturaleza de la finca.....	285
d) Edificación subsistente.....	286
D) En cuanto a las fincas situadas en la unidad ejecutada, pero no incluidas en las operaciones de equidistribución.....	286

	Pág.
E) En cuanto al procedimiento de formación de las fincas de resultado	286
<i>a)</i> Agrupar las fincas de origen	288
<i>b)</i> Solicitar la cancelación directa del historial registral de las fincas de origen y la apertura de folio independiente, con número propio de todas y cada una de las fincas de resultado	288
F) En cuanto a las cargas subsistentes sobre las fincas de resultado	289
IV. ADJUDICACION DE LAS FINCAS DE RESULTADO	289
A) Adjudicaciones a favor de la Administración	289
<i>a)</i> En concepto de uso y dominio público	291
<i>b)</i> En concepto de dominio público con afección al servicio público	291
<i>c)</i> De parcelas en las que haya de materializarse el aprovechamiento urbanístico perteneciente a la Administración actuante	291
<i>d)</i> De parcelas cedidas con el fin de compensar gastos de urbanización imputables a lo propietarios y satisfechos por la Administración	292
B) Adjudicaciones a favor de los propietarios de las fincas de origen	292
<i>a)</i> Mediante la adjudicación de una sola finca de resultado al aportante de una sola finca de origen	293
<i>b)</i> Mediante la adjudicación de una sola finca de resultado al aportante único de varias fincas de origen	293
<i>c)</i> Mediante la adjudicación de varias fincas de resultado al aportante de una sola finca de origen	293
<i>d)</i> Mediante la adjudicación de fincas en régimen de propiedad por cuotas	294
<i>e)</i> Mediante la adjudicación de superficies o espacios en régimen de conjunto inmobiliario	294
V. LA AFECION REAL DE LAS FINCAS DE RESULTADO EN GARANTIA DE LA REALIZACION DE LA URBANIZACION	295
A) Distinción de la afección real de otras figuras afines	297
<i>a)</i> La garantía de los compromisos asumidos por el promotor en la iniciativa particular de la tramitación de planes de ordenación	298
<i>b)</i> El aseguramiento de la obra de urbanización, cuando ésta se lleva a efecto con carácter simultáneo a la de edificación	298
B) La naturaleza jurídica de la afección real prevista en el Reglamento de Gestión	299
C) La eficacia de la mención registral de la afección	301
<i>a)</i> Los efectos de la afección en caso de expropiación o venta forzosa	301
<i>b)</i> Los efectos de la afección en caso de procedimiento de apremio para la exacción de la deuda	302
1. Si la inscripción de la afección sustituye a la anotación del embargo correspondiente	302
2. El problema de la fecha a partir de la cual produce sus efectos la anotación de embargo	303
<i>c)</i> La obligación garantizada por la afección real	304
1. Referencia al saldo de la liquidación	304
2. Referencia al efecto de imputación de la obligación	305
<i>d)</i> En cuanto a la forma de imputar la obligación en caso de legitimación pasiva múltiple	306
<i>e)</i> En cuanto a la determinación de la obligación urbanística objeto de la afección	307

	Pág.
f) En cuanto a la cancelación de la afección	307
1. Cancelación por pago de la obligación	307
2. Cancelación por caducidad	309
g) En cuanto a su posible posposición	309
h) En cuanto a su substitución por otras formas de garantía o su no exigencia	310
CAPITULO VIII. EL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION (FINAL). EXAMEN DEL TITULO FORMAL Y DE LA CALIFICACION REGISTRAL DEL EXPEDIENTE. LA INSCRIPCION DEL PROYECTO. EXAMEN DE LOS EFECTOS DEL ARTICULO 310.4 DE LA LEY DEL SUELO	311
I. EL TITULO FORMAL	312
A) El tipo de documento inscribible	312
a) El Reglamento de Reparcelaciones de 1966	312
b) El Reglamento de Gestión Urbanística	313
c) La Ley de 26 de junio de 1992	314
B) El contenido del título formal	314
a) En cuanto a las personas que formalizan el título	315
b) En cuanto a la firmeza del acto administrativo de aprobación	315
c) En cuanto al contenido propio del título formal	316
1. Referencia al Plan que se ejecuta y a las características y aprobación definitiva del proyecto	316
2. Referencia a las fincas de origen	317
3. Referencia a las cargas existentes sobre las fincas de origen	317
4. Referencia a las notificaciones o manifestaciones de consentimiento	318
5. Referencia a las fincas de resultado	319
6. En relación a la adjudicación	319
7. En relación a la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar	320
8. Referencia a la documentación gráfica	320
C) Las operaciones complementarias	321
a) Determinaciones civiles concretas de la reorganización de la propiedad	321
b) Previsiones que es necesario adoptar a la vista de deficiencias del proyecto	321
c) Otro tipo de operaciones	322
D) El cumplimiento de requisitos fiscales	323
a) Sobre la obligación formal de autoliquidación del título formal	323
b) Sobre la sujeción y exención fiscal	323
II. AMBITO Y ALCANCE DE LA CALIFICACION REGISTRAL DEL PROYECTO	324
A) La calificación del proyecto, en cuanto acto administrativo	324
a) La competencia del Organismo actuante	324
b) El contenido material de las atribuciones de derechos	325
c) El cumplimiento de los trámites esenciales del procedimiento	325

	Pág.
d) El cumplimiento de las formalidades extrínsecas	325
e) Los obstáculos que surjan del Registro	325
B) La calificación de otros aspectos del proyecto	326
a) El conjunto de decisiones sobre corrección de situaciones de inexactitud o discordancia en las fincas de origen	326
b) La organización de la propiedad de las fincas resultantes en modalidades distintas de las existentes sobre las fincas de origen	326
c) La cuestión de las cargas compatibles con las previsiones de planeamiento, pero de imposible subsistencia en función del resultado del expediente	327
d) La notificación del contenido del expediente a los interesados	328
III. LA INSCRIPCION REGISTRAL DEL PROYECTO	329
A) Antecedentes	329
a) Reglamento de Reparcelaciones	330
b) Reglamento de Gestión Urbanística	330
c) Criterio de la legislación vigente	331
B) Carácter de la inscripción	332
C) Inscripción parcial del proyecto	333
IV. OPERACIONES CONCRETAS DE INSCRIPCION	334
A) Operaciones relativas a las fincas de origen	334
a) En caso de que se agrupen las fincas de origen	335
b) En caso de substitución directa de fincas, sin agrupación previa	335
B) Operaciones sobre las fincas de resultado	336
a) Supuesto de agrupación previa de las fincas de origen	336
b) Supuestos de substitución directa	338
c) El supuesto especial a que se refiere el artículo 89.1 del Reglamento de Gestión	339
C) Otras cuestiones	339
a) Fincas en que ha de practicarse la inscripción extensa	340
b) Forma de hacer constar la afección al cumplimiento de la obligación de urbanizar	340
c) La afección fiscal	340
d) Nota al pie del título	340
V. EXAMEN DE LAS CUESTIONES QUE PLANTEA EL ARTICULO 310.4 DE LA LEY DEL SUELO	341
A) Cuestiones que suscita la interpretación de la letra b)	343
a) Que el proyecto no tenga en cuenta ninguna de las titularidades posteriores a la nota	345
b) Que el proyecto reconozca alguna, pero no todas las titularidades posteriores inscritas	345
c) Que el proyecto adjudique la finca de resultado a un propietario de la finca de origen cuyo título adquisitivo no consta inscrito en el Registro	347
d) Que determinadas titularidades posteriores, no tenidas en cuenta en el expediente, tengan su origen o traigan causa de alguna de las comprendidas en la certificación	348

	Pág
e) Que la Administración, aún teniendo medios para conocer la titularidad del adquirente posterior a la nota, ignore esta situación.....	349
B) Cuestiones que plantea la letra c).....	350
C) Problemas que plantea la interpretación de la letra d).....	351
a) Sobre el alcance del cierre registral que origina la nota marginal de referencia a los asientos formalmente cancelados	351
b) Sobre la forma de llevar a cabo la rectificación	352
1. Que al título de constitución o transmisión del derecho formalmente cancelado se acompañe la rectificación que corresponda...	352
2. Que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes.....	352
c) Sobre la prestación del consentimiento para la rectificación	353
1. Que exista correspondencia absoluta entre la finca de origen y la finca de resultado.....	353
2. Que no exista correspondencia directamente apreciable entre las fincas de origen y las de resultado	354
3. Cargas de origen judicial	354
4. El planteamiento del problema cuando no se haya tomado la nota inicial a que se refiere el artículo 310.1.....	354
d) Sobre el asiento que ha de tomarse para la práctica de la rectificación registral.....	355
1. Tipo de asiento	355
2. Finca sobre la que ha de llevarse a efecto el asiento de rectificación	356
3. Cancelación de las notas de referencia	356
D) Cuestiones que se suscitan cuando al titular de la finca de origen no se le atribuye suelo de resultado.....	356

CAPITULO IX. ESPECIALIDADES REGISTRALES DEL PROYECTO DE COMPENSACION. MODALIDADES ESPECIFICAS DE EQUIDISTRIBUCION

I. EL SISTEMA DE COMPENSACION.....	359
A) La Junta de Compensación.....	361
a) Naturaleza jurídica	361
b) Fines	361
c) Constitución.....	362
d) Cualidad de socio	363
B) El doble sistema de incorporación a la Junta por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.....	363
a) Aportación en sentido estricto	364
1. Incorporación de derechos sociales.....	364
2. Inscripción de la aportación de las fincas	364
3. Transmisión de las participaciones sociales.....	365
4. Práctica de la nota de iniciación del expediente	366
b) Constitución de la Junta sin aportación dominical de terrenos.....	366
c) Coexistencia de ambos sistemas de aportación	367
C) Los actos de adquisición inmobiliaria de la Junta de Compensación.....	367
a) La expropiación forzosa de los terrenos o aprovechamientos de los propietarios no adheridos.....	367

	Pág.
1 Plazo para la incorporación.....	367
2 Legitimación para decidir sobre la adhesión	368
3 Regimen de los bienes adquiridos por la Junta en condición de beneficiaria	368
<i>b)</i> Fincas de resultado que se reserve la Junta, en los términos previstos en el artículo 172.d) del Reglamento de Gestión	369
<i>c)</i> Otro tipo de bienes	369
D) El regimen de los actos dispositivos de la Junta de Compensación	370
<i>a)</i> La facultad fiduciaria de disposición	370
<i>b)</i> Actos de enajenación dominical sobre bienes propios	372
1. Bienes aportados en dominio o adquiridos por expropiación forzosa	373
2. Terrenos o superficies de resultado, que se reserve la Junta, en los términos previstos por el artículo 172.d) del Reglamento de Gestión	374
3. Fincas o derechos adquiridos por la Junta con finalidades distintas a las operaciones de equidistribución	374
<i>c)</i> Actos de enajenación dominical de las fincas de origen pertenecientes a los socios	374
<i>d)</i> Actos de gravamen	375
<i>e)</i> Representación de la Junta para la realización de actos dispositivos ..	376
<i>f)</i> Responsabilidad real de las fincas pertenecientes a los socios por deudas contraídas por la Junta. El problema de la traba de embargo sobre las mismas	377
<i>g)</i> Otros actos de disposición	379
E) Las peculiaridades del proyecto de compensación desde el punto de vista registral	379
<i>a)</i> Los efectos de la nota inicial del expediente	379
<i>b)</i> La reserva de terrenos	380
F) La incorporación de empresas urbanizadoras	381
<i>a)</i> El carácter de la empresa	381
<i>b)</i> Título y características de la adjudicación de fincas de resultado	381
G) Los efectos de la afección real.....	382
H) La inscripción parcial del proyecto	382
<i>a)</i> La preservación de la posesión de las fincas de origen excluidas de la operación de inscripción	383
<i>b)</i> La práctica de la anotación preventiva por ocupación urgente	384
II. MODALIDADES ESPECIFICAS DE EQUIDISTRIBUCION.....	385
A) La situación de la unidad de ejecución con propietario único	385
<i>a)</i> El propietario único en el sistema de compensación.....	385
<i>b)</i> El propietario único en el sistema de cooperación	387
B) La equidistribución por consentimiento unánime	389
C) La reparcelación simplemente económica	391
D) El expediente de normalización de fincas	392
E) Los expedientes de equidistribución en el Derecho navarro.....	393
<i>a)</i> Título inscribible	394

	Pag.
b) Peculiaridades del sistema de ejecución forzosa.....	395
1. En cuanto a las reglas aplicables al proyecto de equidistribución.....	396
2. Ocupación de terrenos.....	396
3. Enajenación de fincas por la entidad gestora.....	397
4. Posibilidades de realización de actividades constructoras.....	397
5. El problema de los derechos reales preexistentes sobre las fincas de origen.....	397
6. En cuanto a la aplicación de las demás normas de carácter general.....	399
F) Peculiaridades de la legislación valenciana.....	399
a) Sobre los sujetos intervinientes.....	399
b) En cuanto al tratamiento del propietario de terrenos.....	400
c) En cuanto a los aspectos civiles y registrales del proyecto de equidistribución.....	400

CAPITULO X. OTROS SUPUESTOS DE EJECUCION. LA COMBINACION DE TECNICAS CORRESPONDIENTES A DISTINTOS SISTEMAS DE ACTUACION. LA LIBERACION DE EXPROPIACIONES Y EL PAGO DEL JUSTIPRECIO EN ESPECIE. LA CESION DE TERRENOS. LOS CONVENIOS URBANISTICOS. LA ACTUACION DIRECTA DE LA ADMINISTRACION. LA ACTUACION INDIRECTA Y LA CONSORCIADA.....

	403
I. LA EXPROPIACION CON LIBERACION CONDICIONADA	404
A) La publicidad registral de las condiciones que se impongan al propietario liberado	405
B) El acceso al Registro de las garantías del cumplimiento de las obligaciones impuestas al propietario liberado	406
C) Sobre la reversión	407
II. LA SUSTITUCION DEL JUSTIPRECIO POR LA ADJUDICACION DE FINCAS.....	407
A) Modalidades posibles de sustitución de la indemnización en metálico.....	408
a) Sustitución coactiva o voluntaria	408
1. Sustitución impuesta con carácter obligatorio	408
2. Sustitución admitida con carácter voluntario por el expropiado.....	408
b) Sustitución del justiprecio por fincas actuales o de futura creación ...	409
1. Sustitución por fincas existentes en el momento de la expropiación	409
2. Sustitución por fincas de futura creación	409
B) El problema de las cargas preexistentes sobre la finca expropiada	409
a) Sustitución impuesta coactivamente	410
b) Sustitución admitida voluntariamente	411
c) Cuestiones relativas al título y la inscripción	411
1. Título formal.....	411
2. Determinación del sujeto pasivo	411
3. Inscripción del acta de ocupación	412
C) La sustitución del justiprecio en metálico por la adjudicación de una finca de futura creación	413
a) En cuanto al título formal y las circunstancias de la inscripción	413
b) Posibles garantías del expropiado	414
1. La aplicación de la técnica de la condición resolutoria	415

	Pág.
2. La aplicación de la técnica de la reversión	415
3. La utilización de la técnica prevista en el artículo 203 de la Ley del Suelo	416
D) Problemas específicos que suscita la imputación al expropiado de la obligación de urbanizar	417
III. LA CESION DE TERRENOS	419
A) Cesiones obligatorias de carácter bilateral	421
a) Las que surgen de actuaciones en suelo urbano, fuera de una unidad de ejecución.....	421
b) Las cesiones originadas por procesos de legalización de núcleos de población surgidos en régimen de incumplimiento total o parcial de la norma urbanística	422
c) Las cesiones originadas por convenios urbanísticos	423
1. En cuanto al presupuesto legal.....	423
2. En cuanto a los sujetos	423
3. En cuanto a las condiciones de la cesión	424
4. En cuanto al título formal	425
B) Cesiones obligatorias formalizadas unilateralmente	425
a) La cesión por voluntad unilateral del propietario cedente.....	425
b) La adquisición de los terrenos de cesión obligatoria por voluntad unilateral de la Administración	427
1. Antecedentes	427
2. La legislación vigente	429
3. Otras soluciones	430
C) Las cesiones voluntarias	431
IV. LOS CONVENIOS URBANISTICOS	432
A) Su tratamiento legal actual	432
B) Su tratamiento jurisprudencial	434
C) Una posible solución interpretativa.....	434
D) El tratamiento registral del contenido del convenio urbanístico.....	435
a) El convenio sobre planeamiento	435
b) El convenio sobre fórmulas de gestión	435
c) El convenio con efectos de transmisión o gravamen	436
1. Cesiones	436
2. Actos de gravamen	436
V. LA ACTUACION DIRECTA DE LA ADMINISTRACION	437
A) La necesidad o innecesidad de elección y tramitación de un sistema de actuación determinado.....	437
B) Sobre el título formal.....	438
a) Actos en desarrollo del planeamiento	439
b) Actos de naturaleza civil.....	439
1. Actos de organización de la propiedad.....	440
2. Actos de enajenación	440

	Pag
VI. LA ACTUACION A TRAVES DE OTRAS ENTIDADES DE DERECHO PUBLICO O PRIVADO.....	441
A) La actuación consorciada	441
B) La Actuación a través de Gerencias Urbanísticas	442
C) La actuación a través de sociedades de capital público	443
 CAPITULO XI. EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO COMO REALIDAD JURIDICA DESGAJADA DEL SUELO. IDEAS GENERALES. APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE Y APROVECHAMIENTO APROPIABLE. LA OCUPACION DIRECTA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES O A USOS DOTACIONALES DE CARACTER LOCAL. LA INSCRIPCION REGISTRAL DE ACTOS DE TRANSFERENCIA Y DISTRIBUCION DEL APROVECHAMIENTO...	445
I. IDEAS GENERALES.....	448
A) Régimen de facultades y deberes urbanísticos	448
a) Derechos y deberes urbanísticos	448
1. Derecho a urbanizar	448
2. Derecho al aprovechamiento	449
3. Derecho a edificar	449
4. Derecho a patrimonializar lo edificado	450
b) Consecuencias de la adquisición sucesiva de facultades.....	450
1. Carácter obligatorio del cumplimiento de los deberes urbanísticos	450
2. Efectos del cumplimiento de deberes y de la adquisición de facultades	450
c) Formas de actuación	451
B) Areas de reparto.....	451
a) Delimitación.....	451
b) Distinción entre aprovechamiento lucrativo y no lucrativo.....	452
1. Uso en sentido civil.....	452
2. Uso en sentido urbanístico	453
c) Notas distintivas del aprovechamiento tipo	454
II. EL APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE Y EL APROVECHAMIENTO APROPIABLE.....	455
A) Aprovechamiento materializable.....	455
a) Su naturaleza jurídica	456
b) Su posible carácter vinculante o de materialización obligatoria	456
B) Aprovechamiento apropiable.....	457
a) Naturaleza jurídica	457
b) Atribución	458
c) Transmisibilidad	459
1. Supuestos de actuación sistemática	459
2. Supuestos de actuación asistemática.....	460
C) La transferencia o distribución del aprovechamiento apropiable desde el punto de vista urbanístico	460

	Pág.
a) En cuanto a los supuestos de transferencia o distribución.....	461
b) En cuanto a su grado de voluntariedad.....	461
1. Transferencias obligatorias o coactivas.....	461
2. Transferencias inducidas.....	462
3. Transferencias voluntarias.....	463
c) En cuanto a los sujetos intervinientes.....	463
d) En cuanto a la solicitud vinculante de expropiación de aprovechamientos.....	464
e) La legislación valenciana.....	464
III. LA CONSTATAION REGISTRAL DE LA ADQUISICION DEL APROVECHAMIENTO APROPIABLE.....	465
A) Sobre la eficacia de la nota marginal acreditativa de la adquisición.....	466
B) Sobre la obligatoriedad del asiento.....	466
C) Sobre la duración de la nota.....	466
D) Sobre el título formal y la legitimación para solicitar la práctica de la nota.....	467
E) Sobre la aplicación del sistema a la adquisición de otras facultades urbanísticas.....	467
IV. LA OCUPACION DIRECTA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES O USOS DOTACIONALES DE CARACTER LOCAL.....	468
A) Antecedentes en el Reglamento de Gestión y diferencias con la regulación legal vigente.....	469
a) Aspectos urbanísticos.....	469
b) Aspectos civiles y registrales.....	470
B) La ocupación directa en la Ley del Suelo.....	471
a) Normas sobre procedimiento.....	471
b) Normas sobre inscripción registral.....	472
1. Sobre el carácter de la inscripción a favor de la Administración..	473
2. Sobre la posibilidad de reversión en sentido estricto.....	473
3. Sobre la inscripción del aprovechamiento en folio independiente.....	474
c) Aplicación del procedimiento a otros supuestos.....	475
1. Expropiación a cambio de finca futura.....	476
2. Compensación de aprovechamientos entre unidades de ejecución en la actuación sistemática.....	476
3. Reserva de aprovechamientos de la legislación especial valenciana.....	478
4. El aprovechamiento que corresponde a la Administración por ministerio de la Ley.....	478
V. EL TRATAMIENTO REGISTRAL DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.....	479
A) Aspectos civiles según los sujetos intervinientes.....	480
a) Transferencias entre particulares.....	480
1. Caracterización civil de las transferencias.....	480
2. Título material y formal.....	481
b) Transferencias en las que intervenga la Administración.....	481
1. Título formal.....	481
2. Régimen de las cargas existentes en la finca de donde procede el derecho transmitido.....	482

	Pág.
B) Aspectos registrales	482
a) Aspectos generales	482
1. En cuanto al asiento a practicar	483
2. Adaptación de la operación a la legalidad urbanística	483
3. Exigencias civiles	484
b) Transferencia o distribución entre titulares de fincas inscritas con anterioridad a la operación	485
1. En cuanto a los asientos a practicar	485
2. En cuanto al régimen de las cargas	486
c) La transferencia sin finca actual de destino	487
1. Unidad o pluralidad de folios independientes	487
2. Operaciones registrales a practicar	488
3. Trasferencias realizadas por la Administración	488
C) Otras posibilidades de transferencia, cesión o transmisión de aprovechamientos	488
a) Las cesiones o transmisiones de derechos entre los propietarios de fincas afectadas por procesos de compensación	489
b) Las operaciones de redistribución del volumen materializable	490
1. En cuanto al objeto de la operación urbanística	491
2. En cuanto al título formal	491
3. En cuanto al asiento a practicar	491
4. En cuanto a los requisitos urbanísticos previos	491
 CAPITULO XII. EL MANTENIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANISTICA. LA CONSERVACION DE LA URBANIZACION. BREVE EXAMEN DE LA ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION Y DEL CONJUNTO INMOBILIARIO. LA PUBLICIDAD REGISTRAL DE LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA CONCESION DE LICENCIAS. LA NOTA MARGINAL DE PUBLICIDAD NOTICIA EN LA LEGISLACION AUTONOMICA	493
I. LA EJECUCION MATERIAL Y LA CONSERVACION DE LA URBANIZACION	494
A) La ejecución material de la urbanización, su entrega y su conservación en la legislación urbanística	495
a) La realización material de la urbanización. La Asociación Administrativa de Cooperación	495
b) La entrega de la urbanización realizada	496
c) Conservación de las obras de urbanización	497
B) La titularidad de los bienes de equipamiento dotacional	497
II. LOS MECANISMOS PREVISTOS EN ORDEN A LA CONSERVACION DEL EQUIPAMIENTO URBANO POR LOS PARTICULARES	499
A) Las Entidades Urbanísticas de Conservación de las obras de urbanización	500
B) El Conjunto Inmobiliario	502
a) El concepto y características del conjunto inmobiliario	502
1. En cuanto a su regulación positiva	502
2. En cuanto al criterio para la definición de elementos comunes ...	503
3. En cuanto a su distinción esencial con el régimen de propiedad horizontal	503

	Pág.
4 Sobre la posibilidad de su constitución en base a un sistema de obligaciones comunes.....	504
5 En cuanto las características de su inscripción registral.....	504
6 En cuanto a la eficacia registral de sus normas estatutarias	504
b) Los supuestos de aplicación de la técnica del conjunto inmobiliario ..	505
1. Edificios complejos	505
2. La supracomunidad de diferentes edificaciones.....	506
3. Las urbanizaciones particulares, o complejos urbanísticos.....	506
4. La división vertical del dominio, en los casos de coexistencia de inmuebles de propiedad privada y demaniales	506
c) La obligación de conservar integrada en el conjunto inmobiliario	507
III. LA NOTA MARGINAL DIRIGIDA A LA PUBLICIDAD REGISTRAL DEL CONTENIDO DE ACTOS ADMINISTRATIVOS EN MATERIA DE URBANISMO.....	508
A) La nota marginal de la publicidad registral de condiciones en el Texto Refundido de la Ley del Suelo	509
a) Licencias a las que se refiere el precepto	510
b) Condiciones cuyo contenido puede acceder al Registro	510
1. La legalidad de las condiciones desde el punto de vista urbanístico	511
2. La legalidad de las condiciones desde el punto de vista civil	511
c) Requisitos registrales de la imposición de condiciones	514
1. La conexión del contenido de la nota con la finalidad del Registro	512
2. La aplicación del principio de especialidad	515
3. El título para la práctica de la nota	515
d) Efectos específicos de la nota marginal	516
e) Duración y cancelación del asiento	517
1. Duración.....	517
2. Cancelación	518
f) La aplicación del sistema a otros supuestos.....	518
1. La licencia para usos provisionales	519
2. La publicidad de las condiciones impuestas en actos administrativos distintos de la concesión de licencias	519
3. La nota marginal de adquisición de facultades urbanísticas.....	520
4. La anotación preventiva de la iniciación de expedientes de disciplina urbanística	521
5. Las condiciones impuestas como consecuencia de la liberación de expropiaciones.....	521
6. La nota marginal dirigida a la publicidad de previsiones de planeamiento	521
B) Los criterios autonómicos sobre la nota marginal de publicidad noticia simple de actos urbanísticos.....	522
a) Legislación autonómica positiva	522
1. Legislación de Cataluña	523
2. Legislación de la Comunidad de Murcia	523
3. Legislación de Canarias.....	525
b) Algún comentario sobre las normas autonómicas.....	526
1. El alcance derogatorio del Texto Refundido	526

	Pág.
2. Sobre el ámbito de la nota marginal	526
3. Sobre el título material y formal	526
4. Sobre los efectos de la nota	527
5. Sobre la duración y cancelación de la nota marginal	527
6. Sobre los demás supuestos de nota marginal a que se refieren los textos de Murcia y Canarias	528
 CAPITULO XIII. EL MANTENIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANISTICA (FI- NAL). EL TRATAMIENTO REGISTRAL DEL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO EN LA LEGISLACION ESTATAL Y EN LA AUTONOMICA. LA DECLARACION DE OBRA NUEVA; SUS ASPECTOS REGISTRALES DESDE EL PUNTO DE VIS- TA DE LOS REQUISITOS PARA SU INSCRIPCION Y DE LA ADQUISICION DEL DERECHO A EDIFICAR Y A PATRIMONIALIZAR LO EDIFICADO	529
 I. CRITERIOS GENERALES SOBRE EL CONCEPTO Y CARACTERISTI- CAS DEL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO.....	531
1. Concepto genérico de parcela.....	531
2. Concepto genérico de finca.....	532
A) La parcelación urbanística	533
a) Concepto legal de parcelación	534
1. El tejido urbano.....	535
2. El suelo urbano.....	535
b) Criterios legales sobre la licitud de la parcelación.....	537
B) El tratamiento de la parcela mínima	539
 II. LA DIVISION Y SEGREGACION DE FINCAS EN SU RELACION CON LA ACTIVIDAD DE PARCELACION URBANISTICA	540
A) Aspectos generales del problema en la legislación del suelo	540
a) A favor del mantenimiento del principio de licitud o de legalidad urbanística.....	542
b) A favor del principio de seguridad del tráfico.....	542
1. Las consecuencias del principio de fe pública.....	543
2. Las consecuencias de la clandestinidad del acto.....	544
c) A favor de un criterio concordado de ambos principios	544
1. Soluciones basadas en la práctica de asientos provisionales	544
2. Soluciones basadas en la inscripción del título con advertencia de la posible ilegalidad de la actuación urbanística	545
B) Otras cuestiones que plantea la redacción vigente	547
a) Las dudas no resueltas por la redacción del Texto Refundido	547
b) Sobre la distinción entre división y segregación	548
c) Sobre el tipo de terrenos a que es aplicable.....	548
d) Sobre el tipo de negocios que pueden suponer la existencia de parcelación	549
e) Sobre la duración de la nota que, en su caso, se practique	549
f) Sobre el alcance constitucional del artículo 259.3	550
C) La parcelación urbanística en la legislación autonómica	551
a) Normas autonómicas que admiten la autorización de la escritura y su inscripción, aunque no se aporte la licencia	551

	Pág.
1 Cataluña	552
2 Murcia	554
3 Canarias	554
b) Normas autonómicas que impiden la formalización de la escritura y su inscripción, por vía de declaración de ineficacia del negocio civil. Comunidad de Madrid	555
1 En cuanto a los terrenos a que son aplicables las normas legales y el tipo de negocio	555
2 En cuanto al criterio seguido en la interpretación del artículo 296	556
3 En cuanto a la ineficacia del acto	556
c) Normas autonómicas que no se pronuncian sobre la prohibición de autorizar o inscribir, pero tipifican la operación como infracción urbanística. Comunidad Foral de Navarra	558
d) Normas autonómicas que prohíben la autorización o inscripción, combinando el sistema con la sanción disciplinaria. Comunidad de Valencia	558
e) Normas autonómicas que acuden a otras soluciones. Comunidad de Galicia	559
III. LA DIVISION O SEGREGACION ANTE EL CONCEPTO DE PARCELA MINIMA URBANISTICA	560
A) Las consecuencias jurídicas de la indivisibilidad	561
a) La constitución del conjunto inmobiliario sobre parcelas mínimas	563
b) El conjunto inmobiliario como solución para la garantía del mantenimiento de usos imperativos	563
B) La mención registral de la indivisibilidad	565
C) La indivisibilidad en las legislaciones autonómicas	566
D) El título formal y el tipo de asiento	566
a) En cuanto al título formal	566
b) En cuanto al tipo de asiento	566
IV. LAS PREVISIONES DE LA LEGISLACION URBANISTICA SOBRE LA ESCRITURA Y LA INSCRIPCION REGISTRAL DE LA DECLARACION DE OBRA NUEVA	567
A) Ideas generales sobre la declaración de obra nueva	567
B) La preservación del principio de legalidad en la declaración e inscripción de obras nuevas	569
a) La posible alteración del sistema civil de adquisición de lo edificado ..	569
b) La interpretación de los requisitos contenidos en el artículo 37.2, como impeditivos de la autorización o inscripción	571
c) La distinción entre obras nuevas terminadas o en construcción	571
d) El proyecto a que se refiere el precepto y el régimen de acomodación o ajuste de la obra y de su descripción al contenido del propio proyecto ..	572
e) Sobre la forma de incorporar al documento público la licencia y la certificación que corresponda	572
f) La doctrina de la Dirección General de los Registros sobre otras cuestiones concretas suscitadas por la redacción del artículo 37.2 en orden a la declaración de obra nueva	573
1. Sobre la aplicación del precepto a las diferentes clases de suelo ..	573
2. Sobre la aplicación del artículo en el ámbito temporal	573
3. Sobre el técnico competente	575

	Pág.
g) La terminación de la obra nueva	575
1. En cuanto al tipo de acta	575
2. En cuanto a la legitimación activa para su requerimiento.....	575
h) Los requisitos urbanísticos en la declaración e inscripción de la obra nueva en la legislación autonómica	576
1. Cataluña	576
2. Valencia	577
3. Canarias	577
C) El tratamiento registral de la adquisición del derecho a la edificación	578
a) Sobre la eficacia registral a que da lugar la inscripción de la obra y su terminación desde el punto de vista de la adquisición de los derechos a edificar y a lo edificado.....	579
b) Sobre la constatación registral de la obra nueva sin licencia, sin ajustarse a sus condiciones o con licencia declarada ulteriormente ilegal ..	580
1. Edificación que contravenga la ordenación urbanística	580
2. Sobre los efectos de la inscripción en cuanto a la edificación adaptada a la ordenación urbanística.....	581
 CAPITULO XIV. MEDIDAS REGISTRALES PARA FACILITAR LA RESTAURACION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA INFRINGIDA. LA ANOTACION PREVENTIVA DE DE EXPEDIENTES DE DISCIPLINA URBANISTICA Y DE INTERPOSICION DE RECURSOS CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVOS.....	 583
I. IDEAS GENERALES.....	585
A) El doble contenido de los derechos reales y su transcendencia desde el punto de vista del principio de publicidad registral.....	586
B) La anotación preventiva en general	587
a) La anotación preventiva de demanda	587
b) La anotación preventiva de embargo.....	589
II. LA ANOTACION PREVENTIVA DIMANANTE DE LA INCOACION DE EXPEDIENTES DE DISCIPLINA URBANISTICA	592
A) Naturaleza jurídica de la anotación prevista en el número 3 del artículo 307 de la Ley del Suelo	592
B) El expediente de disciplina urbanística	593
C) Características puramente registrales de este tipo de anotación	595
a) Título material para la práctica de la anotación	595
1. Competencia del Organo	595
2. Especificación del procedimiento que se incoa y preceptos en que se basa.....	596
3. Notificación al titular registral	596
4. Especificación de la finca a que se refiere el expediente	597
b) Título formal	597
c) Duración del asiento	597
D) Efectos de la anotación propiamente dicha	598
a) Criterio de la legislación autonómica	598

	Pág.
b) Posibles excepciones al criterio general	598
1 Desde el punto de vista material	599
2 Desde el punto de vista procesal	599
E) Efectos de la conclusión del expediente, desde el punto de vista registral.	599
a) Expedientes que pueden generar un asiento de inscripción con efectos ordinarios	600
1. Expedientes que concluyen con la declaración de ilegalidad de la construcción realizada o de la licencia que amparó la edificación.	600
2. Expedientes que concluyan en la declaración de ilegalidad de actividades de parcelación	601
3. Expedientes que concluyen con la declaración de cesiones obligatorias	601
b) Expedientes que pueden concluir en la práctica de una anotación preventiva	603
c) La nota marginal como medio de publicar la terminación del expediente	604
d) La cancelación de la anotación	604
III. LA ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANISTICAS	605
A) Supuestos de aplicación	605
B) Bienes que pueden ser objeto de traba y anotación de embargo	606
C) Procedimiento	606
D) Preferencia de la anotación	606
IV. LA REPERCUSION REGISTRAL DE LOS PROCESOS CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	607
A) La anotación preventiva de la interposición del recurso contencioso-administrativo	608
a) Actos administrativos cuya impugnación es susceptible de anotación reventiva	609
b) Situación del proceso	610
c) Legitimación activa	611
d) Legitimación pasiva	612
e) Determinación de la finca anotada	613
f) El problema de la fianza	613
g) Título material	614
1. Competencia	612
2. Firmeza	614
h) Título formal	615
i) Duración del asiento	616
j) Efectos de la anotación	616
B) La inscripción de sentencias	616
a) Sentencias que anulen actos de aprobación de instrumentos de planeamiento	618
b) Sentencias que anulen actos de aprobación de instrumentos de ejecución urbanística	618
c) Sentencias que anulen actos de concesión de licencias	619
C) La eficacia de la anotación preventiva respecto de asientos practicados posteriormente	620

	Pág.
a) Títulos de fecha posterior a la de la anotación	622
b) Títulos cuya fecha sea anterior a la de la anotación	622
 CAPITULO XV. MANIFESTACIONES REGISTRALES DE LA ACTIVIDAD DE INTERVENCION DE LA ADMINISTRACION EN EL MERCADO DE SUELO. LA VENTA FORZOSA. EL REGIMEN DE LAS LIMITACIONES IMPUESTAS EN LA ENAJENACION DE BIENES INTEGRANTES DE PATRIMONIOS PUBLICOS. LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO URBANISTICO. EL DERECHO DE SUPERFICIE. EL REALOJO Y EL RETORNO	623
I. LA VENTA FORZOSA	624
A) Aspectos generales.....	625
a) Supuestos de venta forzosa	625
b) Naturaleza de la institución.....	626
c) Criterios de aplicación territorial	626
d) Expediente previo.....	626
e) Registro administrativo	626
f) Ejecución de la venta forzosa	627
B) Constatación registral de la situación de venta forzosa	627
a) Iniciación del expediente	628
b) Conclusión del expediente	628
C) Inscripción de la venta forzosa en el Registro de la Propiedad	630
a) Título formal para la inscripción.....	630
b) Contenido de la inscripción	630
c) Efectos de la inscripción, en función de la práctica previa de otros asientos	631
D) El tratamiento del problema en la legislación autonómica.....	632
II. EL RETRACTO URBANISTICO	632
A) Tratamiento del tanteo y retracto urbanístico en la Ley del Suelo	634
a) Delimitación del supuesto.....	634
b) Bienes y transmisiones sujetos a retracto	635
1. Retracto de terrenos	635
2. Retracto de viviendas.....	635
c) Delimitación de áreas de retracto	635
1. Procedimiento de delimitación	636
2. Efectos de la delimitación de áreas de retracto	636
3. Contenido del acuerdo de delimitación	636
4. Comunicación al Registro de la Propiedad del contenido del acuerdo de delimitación	637
d) La existencia de los derechos de tanteo y retracto como obstáculo para la inscripción de la transmisión	637
1. Tipificación de la transmisión afectada	638
2. Características de las notificaciones.....	638
e) El régimen del retracto	639
f) El rango legal del retracto urbanístico	639
g) El título adecuado para el ejercicio del retrato	639
B) Tratamiento de estas figuras en la legislación autonómica	640

	Pág.
a) Navarra	640
b) Valencia	641
c) Asturias	641
III. LA ENAJENACION DE TERRENOS INTEGRADOS EN PATRIMONIOS PUBLICOS DE SUELO	642
A) Acceso al Registro de las condiciones impuestas	643
B) La eficacia resolutoria de las condiciones y limitaciones inscritas	644
IV. EL DERECHO DE SUPERFICIE	645
A) Características y elementos básicos	646
B) Regulación urbanística del derecho de superficie	648
a) En cuanto a las personas que pueden constituirlo	648
b) En cuanto a los bienes que pueden ser objeto de propiedad superficial	648
1. Tipo de terrenos	648
2. Edificación de los terrenos	649
c) Contraprestación del superficiario	649
d) Contenido del Derecho	650
e) Gravamen independizado de las titularidades coexistentes	650
f) Constitución del Derecho	651
C) Relación con otras materias ya tratadas	651
V. LOS DERECHOS DE REALOJAMIENTO Y DE RETORNO	652
A) El derecho al realojo	653
a) Actuaciones por expropiación	653
1. Tipo de actuación	654
2. Carácter de la protección pública	654
3. Régimen de la entrega	654
4. Voluntariedad en la actuación	654
b) Actuaciones mediante sistemas distintos de la expropiación forzosa	655
1. Sistema de actuación	655
2. Ocupantes favorecidos	655
3. Legitimación pasiva	656
4. Gastos de traslado	656
B) El derecho de retorno	657
a) Sobre los supuestos de aplicación	658
b) Sobre la legitimación activa	658
c) Sobre el contenido del Derecho	658
1. El contenido jurídico del derecho de retorno	659
2. Las características de la nueva vivienda	659
d) Sobre el título de creación del derecho	659
e) Sobre su publicidad registral	660
f) Sobre el contenido vigente del artículo 15 del Reglamento Hipotecario	660
NOTA FINAL	663
BIBLIOGRAFIA	665