**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 13**

**EL URBANISMO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. ACTOS Y TÍTULOS INSCRIBIBLES. ASPECTOS REGISTRALES DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. INSCRIPCIONES DE OBRA NUEVA. REFLEJO REGISTRAL DE LOS PROCESOS JUDICIALES EN MATERIA DE URBANISMO. LOS DERECHOS DE OPCIÓN, SUPERFICIE Y VUELO EN RELACIÓN CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

**EL URBANISMO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

Los actos urbanísticos tienen una gran trascendencia jurídico-real en las fincas afectadas por los mismos, puesto que pueden suponer alteración física de las fincas, modificación de la titularidad de los derechos inscritos o limitaciones de carácter real o gravámenes hipotecarios en garantía de obligaciones urbanísticas.

En principio, la competencia plena en materia de urbanismo corresponde a las Comunidades Autónomas, conforme a lo previsto en el artículo 148.1.3ª de la Constitución Española de 27 de diciembre de 1978, si bien la competencia legislativa en materia de ordenación de los registros que, en todo caso, reserva al Estado el artículo 149.1.8ª de la Constitución, permite que sea la legislación estatal la que regule el reflejo en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística.

Esta regulación se contiene en la actualidad en los artículos 65 a 68 del texto refundido de la Ley del Suelo de 30 de octubre de 2015, desarrollados por el Real Decreto de 4 de julio de 1997, que regula la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística.

La cuestión principal que se plantea en el ámbito de las relaciones entre el urbanismo y el Registro de la Propiedad es la eficacia de los actos urbanísticos frente a los terceros adquirentes amparados por el principio de fe pública registral.

Al respecto, el artículo 27.1 del texto refundido de la Ley del Suelo dispone que “la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real”.

Por ende, los límites y deberes establecidos por la ordenación urbanística, incluyendo en ella los planes urbanísticos, dada la naturaleza normativa de los mismos, afectan a los terceros adquirentes, de forma que la protección registral se ciñe a la titularidad de las relaciones jurídico-reales inmobiliarias.

Por ello, el Tribunal Supremo ha declarado reiteradamente que los derechos y deberes del propietario están determinados por la ordenación urbanística, de forma que los límites derivados de la misma afectan a terceros aunque no estén inscritos en el Registro de la Propiedad.

**ACTOS Y TÍTULOS INSCRIBIBLES.**

**Actos inscribibles.**

El artículo 65 del texto refundido de la Ley del Suelo declara expresamente inscribibles los siguientes actos:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística que supongan modificación de fincas registrales, atribución del dominio o constitución de derechos reales, especialmente de garantía, sobre las mismas.
2. Las cesiones de terrenos legalmente obligatorias.
3. La incoación de expedientes de disciplina urbanística o de restauración de la legalidad urbanística, que es susceptible de anotación preventiva.
4. Las condiciones especiales de las autorizaciones, licencias y aprobaciones urbanísticas, que se hacen constar por nota marginal.
5. Los transferencias y gravámenes del aprovechamiento urbanístico, que se hacen constar por nota marginal.
6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de actos urbanísticos, que es susceptible de anotación preventiva, y los actos administrativos y sentencias firmes que declaren tal anulación.

No obstante, debido al heterogéneo y variado contenido de las diversas legislaciones autonómicas, la enumeración anterior es abierta, ya que artículo 65 del texto refundido de la Ley del Suelo considera inscribible, con carácter general, cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Además, existen otros supuestos de constancia registral de actos urbanísticos, como los de la resolución que acuerde la venta o sustitución forzosas por incumplimiento de deberes urbanísticos y la adjudicación de la finca en tales casos o los de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de fincas integrantes de patrimonios públicos de suelo.

**Títulos inscribibles.**

Dispone el artículo 66 del que “salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos (urbanísticos) podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo”.

Por su parte, el Real Decreto de 4 de julio de 1997 prevé que cuando el acto de trascendencia urbanística sea un negocio o contrato privado, como ocurre con una transferencia de aprovechamiento, deberá constar en escritura pública para ser inscrito, y si se trata de una resolución judicial el asiento se practicará en virtud de mandamiento acompañado del testimonio de la misma.

**ASPECTOS REGISTRALES DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

La ejecución del planeamiento puede hacerse a través de las muy diversas formas y procedimientos que regulan las leyes urbanísticas de las Comunidades Autónomas, desde actuaciones en unidades de ejecución mediante sistemas de compensación o cooperación o mediante agente urbanizador hasta actuaciones asistemáticas o en unidades aisladas.

Por ello, el Real Decreto de 4 de julio de 1997 se limita a establecer una serie de pautas generales para los siguientes casos:

1. Proyectos de equidistribución de beneficios y cargas en los que parcelas iniciales de suelo rural son sustituidas por parcelas de suelo urbanizado, de forma que:
2. La incoación del procedimiento se hace constar mediante nota marginal de cada finca comprendida en el proyecto.
3. Las fincas de resultado se pueden inscribir en virtud de certificación administrativa o de escritura pública, títulos suficientes para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo y cancelación de derechos reales.
4. Expropiaciones urbanísticas, en las que como excepción al régimen general del artículo 32 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, estudiado en el tema 11 de esta parte del programa, si las fincas expropiadas forman parte de una unidad de ejecución, la Administración podrá optar por una inscripción conjunta de todas o parte de las mismas.
5. Cesiones obligatorias de terrenos y ocupación de terrenos dotacionales, que se inscriben en virtud de certificación administrativa de la ocupación unilateral del terreno.
6. Aprovechamiento urbanístico, cuya transferencia se inscribe a través de procedimientos distintos según sea coactiva o voluntaria, destacando que, en determinados casos, el aprovechamiento urbanístico se inscribe como finca especial y abriendo folio registral propio.
7. Actos de parcelación, ya que la inscripción de los actos de división y segregación requiere que se acredite el otorgamiento de licencia o la declaración de su innecesariedad.

**INSCRIPCIONES DE OBRA NUEVA.**

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 prevé que:

1. La construcción de edificaciones podrá inscribirse en el Registro mediante por su descripción de la edificación en la escritura pública referente al inmueble.
2. La porción de suelo ocupada por la edificación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.
3. Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio regulado por la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999, dejando constancia de ello en el folio de la finca.

Por su parte, el artículo 28 del texto refundido de la Ley del Suelo establece que:

1. Para el caso de escrituras de obra nueva en construcción, deberá testimoniarse en la escritura:
2. La licencia, autorización o aprobación.
3. Certificación de técnico competente acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto al que se refiera la licencia, autorización o aprobación.
4. Para el caso de escrituras de obra nueva terminada, deberá testimoniarse en la escritura:
5. Certificación de técnico competente acreditativa de la finalización de la obra conforme a la descripción del proyecto.
6. Los documentos que acrediten:

* El cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.
* El otorgamiento de las autorizaciones o licencias necesarias para el uso de la edificación o, en el caso de que así lo prevea la legislación aplicable, la comunicación previa al uso o declaración responsable del mismo.

1. Se establecen reglas especiales para la inscripción de construcciones y edificaciones sin licencia o autorización que no deban ser demolidas y puedan legalizarse.

**REFLEJO REGISTRAL DE LOS PROCESOS JUDICIALES EN MATERIA DE URBANISMO.**

Conforme al Real Decreto de 4 de julio de 1997, es susceptible de anotación preventiva la interposición de recurso contencioso-administrativo contra los actos administrativos de aprobación definitiva de planes urbanísticos, sus instrumentos de ejecución y de licencias, así como la demanda formalizada en tales recursos.

La solicitud de anotación preventiva se acompañará de certificación de dominio y cargas y se resolverá por auto previa audiencia de los titulares registrales de derechos sobre la finca.

Además, las sentencias firmes serán título bastante para practicar los asientos indicados en ella, de forma que:

1. Si la sentencia es estimatoria y de ella resulta la creación, modificación o extinción del dominio o de algún derecho real inscribible, se practicarán los asientos conforme a lo previsto por el artículo 198 del Reglamento Hipotecario para las demandas estimadas que hayan sido objeto de anotación preventiva previa.
2. Si la sentencia es desestimatoria, la propia sentencia será título bastante para cancelar la anotación preventiva.

**LOS DERECHOS DE OPCIÓN, SUPERFICIE Y VUELO EN RELACIÓN CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

**El derecho de opción en relación con el Registro de la Propiedad.**

Dispone el artículo 14 del Reglamento Hipotecario que “será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:

Primera. Convenio expreso de las partes para que se inscriba.

Segunda. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.

Tercera. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años.

En el arriendo con opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento”.

**El derecho de superficie en relación con el Registro de la Propiedad.**

El derecho de superficie, regulado por los artículos 53 y 54 del texto refundido de la Ley del Suelo, se estudia detenidamente en el tema 36 de Derecho Civil del programa, que en el presente tan sólo exige referirse a los aspectos registrales de tal regulación, que son los siguientes:

1. Se constituye en escritura pública que debe necesariamente inscribirse, y sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado, y tanto a título oneroso como gratuito.
2. Tanto el derecho de superficie como el inmueble sobre el que se constituye son susceptibles de transmisión y gravamen, permitiendo el artículo 107 de la Ley Hipotecaria la hipoteca del derecho de superficie.
3. En la escritura de constitución debe fijarse necesariamente la duración del derecho, que no podrá exceder de noventa y nueve años, y a su extinción el propietario del suelo adquiere lo edificado libre de cualquier carga o gravamen, sin que deba satisfacer indemnización alguna.
4. Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

**El derecho de vuelo en relación con el Registro de la Propiedad.**

Dispone el artículo 16 del Reglamento Hipotecario que “el derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes, que, sin constituir derecho de superficie, se reserve el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca o transmita a un tercero, será inscribible conforme a las normas (generales de la Ley)”, regulándose los extremos que deben hacerse constar en la inscripción.

Por su parte, el artículo 30 del Reglamento Hipotecario dispone que “el derecho real de vuelo sobre fincas rústicas ajenas se inscribirá en el folio de aquella sobre la que se constituya”, regulándose los extremos que deben hacerse constar en la inscripción.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024