

### 3. URBANISMO

Por EL DESPACHO JURÍDICO Y URBANÍSTICO LASO & ASOCIADOS

*FACULTADES Y TITULARIDADES FIDUCIARIAS DE LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 30 DE OCTUBRE DE 1989.)*

#### I. ORIGEN Y CONDICIONES GENERALES DE LA FIDUCIA EN LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN

A diferencia de las instituciones tradicionales del Derecho Civil, las creadas por el Derecho Urbanístico, como propias de un sistema moderno, carecen de la tradición centenaria de las primeras. Recordando una antigua y tradicional frase contenida en el Derecho Civil de CASTÁN, atribuida a COGLIOLO, a propósito de la distinción de los derechos reales y de crédito, sólo el tiempo permite considerar como cuestiones plenamente reconocidas las que se han ido decantando a través de los siglos.

El sistema urbanístico no tiene aún ni siquiera medio centenar de años, como lo revela el hecho de que la ley más importante date del año 1956, y aún así no tuvo una aplicación normal hasta transcurridos casi diez años desde su promulgación.

A pesar de la juventud de la disciplina, sin embargo ya se van configurando las instituciones urbanísticas a través del tiempo, fruto de las aportaciones de la doctrina, de la jurisprudencia de los Tribunales y de la propia práctica jurídica. Y esto ocurre especialmente en el caso de la aplicación de la fiducia a las Juntas de Compensación en donde puede advertirse ya la creación de las notas que la caracterizan y que hasta ahora no eran tan claras.

Aunque hace ya más de veinte años que tuvimos ocasión de ocuparnos de la fiducia urbanística, la figura sigue siendo sumamente atractiva, lo que induce a volver a tratarla, aunque sería conveniente una mayor extensión que la que se corresponde con estos comentarios de la jurisprudencia (1).

Ya dijimos en su momento que a pesar de la denominación dicha no estábamos ante verdaderas figuras fiduciarias, ya que se trataba realmente de atribuciones patrimoniales concedidas por la ley sin ostentar una titularidad inmediata. Sin embargo hoy cabría matizar estas palabras y tener en cuenta las distintas manifestaciones que en la actualidad son conocidas.

Así se puede mantener el criterio anterior respecto de lo que son las facultades fiduciarias de disposición de las Juntas, pero sin embargo cabe decir que la constitución de Juntas de Compensación con entrega de dominio por sus miembros, producto de la voluntad de las partes, ya es una manifestación directa de la confianza, en cuanto esta creación es producto exclusivo de su voluntad; y lo mismo puede decirse de la atribución de titularidades fiduciarias a las Juntas.

Así la sentencia de 18 de abril de 1997 reconoce que aunque *«en un sentido distinto a la construcción dogmática de fiducia o confianza en sentido*

---

(1) JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ, *Derecho Urbanístico*, Tomo III, pág. 153 y sigs., Editorial Montecorvo, 1982.

*propio permite hablar de titularidad fiduciaria... o, en sentido más exacto, de una titularidad vinculada, en el sentido de que se orienta necesariamente a los fines de la compensación, conservando los transmitentes facultades de seguimiento de la finalidad urbanística a que se dirige».*

Por consecuencia no puede descartarse del todo la existencia de una atribución fiduciaria, que aunque proveniente de la ley entra en funcionamiento por la voluntad de los interesados y ello aunque, en algunos casos, el titular directo de los bienes muestre su oposición a ello.

En este sentido debe recordarse que el reconocimiento de la facultad fiduciaria procede indiciariamente desde la ley de 1956, seguida en el Reglamento de Reparcelaciones de 1967 según el artículo 40.4 y 6, previa constancia expresa en los estatutos que admitiese la facultad, hasta que por la reforma de 1975 esta opción se entiende siempre inherente a ellas, salvo las limitaciones expresamente consignadas, cualquiera que sea el consentimiento de los interesados.

## II. MANIFESTACIONES DE LA FIDUCIA URBANÍSTICA

Como producto de los apoyos doctrinales para el entendimiento del funcionamiento de la fiducia en el ámbito urbanístico ha de recordarse, según la aportación terminológica efectuada por JOSÉ MANUEL GARCÍA (2), la distinción entre facultades fiduciarias y titularidades de este orden.

La facultad fiduciaria es el resultado de un reconocimiento legal, es decir, opera por ministerio de la ley, no supone la existencia de una titularidad formal simultánea y se produce por el mero acuerdo suficiente de la Asamblea de la Junta, debiendo recaer siempre sobre las fincas de origen aportadas al proceso.

La titularidad fiduciaria, en cambio, es el resultado de la decisión de la Junta o de sus miembros, por razón de su mera existencia, estando meramente soportada por la pervivencia de ésta, de tal manera que con ella se crea una titularidad autónoma, con existencia registral propia, y no una atribución patrimonial desligada de la titularidad registral, ya que precisamente se hace coincidir la atribución con la inscripción a su favor.

La titularidad fiduciaria recae por ello necesariamente sobre las fincas resultantes, a diferencia de la facultad fiduciaria que recae sobre las de origen, siendo ésta, quizá, una de las notas más características. Ello supone que es imposible contemplar una titularidad fiduciaria sobre las fincas aportadas, salvo que se transmita el dominio en el acto de constitución. Recíprocamente, la facultad fiduciaria no puede recaer sobre fincas de reemplazo, ya que si eso ocurriera aquél que fuese su titular en origen quedaría desprovisto del dominio del bien, sin posibilidad de esperar al momento posterior de la adjudicación en el acto reparcelatorio, pues éste por definición ha pasado ya.

---

(2) JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA, *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo V, Urbanismo y Registro. Editorial Civitas, 1999, pág. 289 y sigs., en especial pág. 295. Por lo demás, sus opiniones, según entendemos, son excesivamente restrictivas sobre su operatividad, teniendo en cuenta la honda transformación operada por la incidencia del proceso urbanístico sobre el dominio, de lo que es claro exponente el Decreto de 4 de julio de 1997.

Por tanto la facultad, que es a la que aquí nos referiremos, proviene de la ley, opera sobre las fincas aportadas y no exige la atribución previa de la titularidad, ya que simplemente el órgano representativo de la Junta actúa sobre la titularidad de origen, mediante la superposición de una atribución patrimonial que no requiere la previa inscripción. Las titularidades fiduciarias, en cambio, generan un estado registral autónomo e independiente que tendrá duración mientras las Juntas existan.

No quedaría cubierto el marco de la fiducia urbanística sin acudir también a un concepto que tiene su manifestación más plástica en la sentencia del Tribunal Supremo, de 18 de mayo de 1987, bajo ponencia del Magistrado DELGADO BARRIO y que aquí traemos con este objeto. Según esta sentencia, el urbanismo provoca *«la espiritualización, por mejor decir, la desmaterialización del derecho de propiedad, pues el suelo que pertenece a una persona es sólo un dato para determinar el contenido del derecho»*.

El cierre del círculo de este marco se produce con el Real Decreto de 4 de julio de 1997, cuando se generaliza la inscripción del aprovechamiento urbanístico con apertura de folio registral, independiente de la titularidad del bien inmueble que le genera (3).

La desmaterialización del dominio queda así cubierta con la realidad virtual de la inscripción separada del aprovechamiento, de tal manera que aunque el dominio del bien se transmita fiduciariamente, el titular del suelo del que aquél dimana mantiene su aprovechamiento y por tanto su valor patrimonial y urbanístico en el proceso de equidistribución e incluso logra inscribirlo separadamente para subsistir en el seno de la publicidad registral, a diferencia de las primeras manifestaciones del aprovechamiento en las que, al no ocurrir así, vivía oculto y siempre expuesto a las vicisitudes de su desaparición.

Esto ha provocado una realidad social nueva en la que el sistema registral ha contribuido decididamente a la publicidad de las técnicas urbanísticas, lo que permite decir que en la actualidad los agentes que intervienen en el proceso urbanístico, bien sea mediante el ejercicio de las facultades fiduciarias o con la transmisión del aprovechamiento urbanístico, gozan de la suficiente protección jurídica, aunque siempre habrá de recordarse que la creación del aprovechamiento urbanístico requiere de la preexistencia del plan, por lo que desaparecido éste, mientras no se consolide materialmente, provocará la muerte de aquél.

A partir de estas circunstancias podrán examinarse las circunstancias administrativas, urbanísticas, civiles y registrales concurrentes, las cuales se deducen del juego institucional de la fiducia y de las nociones instrumentales introducidas por el sistema registral.

### III. LA DOCTRINA DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 30 DE OCTUBRE DE 1989

La sentencia que da lugar a estos comentarios y que arroja luz autorizada sobre el funcionamiento de las facultades de la Junta dice lo que sigue:

---

(3) En general sobre el aprovechamiento como objeto de derecho, véase la obra *El aprovechamiento urbanístico*, escrita por el que esta nota redacta y VICENTE LASO BAEZA, Editorial Pons, 1995.

«SEGUNDO.—La ejecución del planeamiento es claramente en nuestro ordenamiento jurídico una función pública —art. 114.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RCL 1976\1192 y ApNDL 1975-85, 13889)— en la que los propietarios del suelo a urbanizar pueden asumir mayor, menor e incluso nulo protagonismo, según el sistema de ejecución que se aplique —compensación, cooperación o expropiación—.

Es en el de compensación donde aparece con mayor intensidad la participación de los propietarios dado que son ellos mismos —art. 126.1 del Texto Refundido— los que asumen la carga, no ya de costear la urbanización, sino de llevarla a cabo por sí mismos. Y ello mediante la constitución de una Junta de Compensación en la que se integra toda la propiedad del polígono: todos los propietarios son miembros de dicha Junta y las propiedades de los que no se incorporan son adquiridas por aquella mediante expropiación.

Y lo que en este momento importa destacar es que la Junta de Compensación actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios que son sus miembros —art. 129.2 del Texto Refundido—. Tal titularidad habilita a la Junta para disponer de las fincas mediante el proyecto de compensación, dentro del cual puede reservarse aquella superficie o parcelas para enajenarlas directamente con el fin de sufragar los gastos de urbanización —arts. 172.d) y 177.1 del Reglamento de Gestión Urbanística (RCL 1979/319 y ApNDL 1975-85, 13927)—.

Ciertamente en el supuesto litigioso la enajenación se acuerda con anterioridad al proyecto de compensación. Pero hay que entender que esta posibilidad estaba amparada por las Bases de Actuación y más concretamente por la decimoquinta —enajenación de terrenos por la Junta— que fue declarada ajustada a Derecho por la sentencia de esta Sala de 28 de noviembre de 1988 (RJ 1988/9223).

Ello sin perjuicio, naturalmente, de las consecuencias que puedan derivar del concreto contenido en que cristalice definitivamente el proyecto de compensación que determinará las fincas resultantes, consecuencias aquellas que por cierto ya fueron aludidas en las previsiones del negocio jurídico llevado a cabo.

TERCERO.—Ya en otro sentido ha de recordarse que la Junta de Compensación integra un supuesto de autoadministración: son los propios interesados los que desarrollan la función pública de la ejecución del planeamiento en virtud de una delegación que hace de la Junta un agente descentralizado de la Administración, de suerte que aquella tiene naturaleza administrativa —art. 127.3 del Texto Refundido—.

Ello no significa que toda la actuación de la Junta de Compensación esté sometida al Derecho Administrativo: en la medida en que aquella gestiona intereses propios de sus medios, sin ejercicio directo de funciones públicas, está sujeta al Derecho Privado. De ello deriva pues que al contratar —ejecución de obras, préstamos, ventas de terrenos, etc.— no ha de someterse a las formalidades propias del Derecho Administrativo, pues todo ello tiene un carácter instrumental respecto de la finalidad última de la ejecución del planeamiento, sin implicar el ejercicio directo de funciones públicas.

Y esto es así aun cuando entre los propietarios de los terrenos que forman parte de la Junta figuren entes públicos: si “las Entidades públicas titulares de bienes incluidos en el polígono o unidad de actuación” quedan integradas en la Junta —art. 163.2 del Reglamento de Gestión—, resulta evidente que han de resultar afectadas por el sistema específico de disposición de bienes que se desarrolla mediante el proyecto de compensación, que articula la distribución de

*las cargas y beneficios del planeamiento, sobre la base de la titularidad fiduciaria de la Junta.*

*No resultaba pues necesaria la observancia de los trámites establecidos en la normativa propia de la contratación administrativa.*

*CUARTO.—Finalmente y dado que la parte apelante insiste en que la decisión impugnada se adoptó con su oposición será de indicar que la titularidad fiduciaria de la Junta no exige unanimidad para su actuación —la Junta tiene personalidad jurídica—, dado que habrá que estar a las reglas que al respecto establezcan los Estatutos —arts. 166.h) en relación con el 177.3 del Reglamento de Gestión—.*

A su contenido nos referiremos sucesivamente.

#### IV. PRESUPUESTOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL EJERCICIO DE LA FACULTAD FIDUCIARIA

##### 1. NATURALEZA Y OBJETO DE LAS JUNTAS

Desde que se inició el estudio de las Juntas de Compensación, siempre ha prevalecido la idea de que se trata de entidades que agrupan a una pluralidad de personas, y por tanto con una estructura privada, y la atribución añadida del carácter administrativo en virtud del cual se configuran como un supuesto de autoadministración.

La sentencia de 13 de septiembre de 1996, dice que las Juntas «*dan lugar a un supuesto de autoadministración*».

Esta actualidad queda reflejada claramente en la sentencia transcrita del Tribunal Supremo y con ello marcadas algunas de las consecuencias que se derivan de su funcionamiento. En este sentido también conviene resaltar uno de los primeros trabajos sobre las Juntas de Compensación, con la misma configuración, procedente ya de un Registrador y Notario como fue CAYETANO UTRERA RAVASSA (4).

En consecuencia, las Juntas tienen carácter administrativo, aunque compuestas preferentemente por particulares, en función de la atribución vicaria de potestades concedidas por las Administraciones Urbanísticas, en particular los Ayuntamientos, en cumplimiento de la ley, pero por ello, en cuanto representan la conjunción de intereses privados, resulta posible que muchos de sus actos queden situados en el ámbito de la autonomía de la voluntad. En términos más precisos podría resumirse diciendo que constituye una forma de agrupación de los titulares de intereses privados, creadas por aplicación de la ley, con una infraestructura jurídica dotada de potestades administrativas, aunque subordinadas a la Administración de la que dependen que, por tener encomendada la ejecución del planeamiento, participan de la función pública inherente a éste, pero siempre dentro de la doble circunstancia de fundarse en el acuerdo de los particulares, o de los que las constituyen, y de estar sometidas a un régimen estatutario por virtud del cual parte de sus actos quedan dentro del ámbito del Derecho Administrativo y sometidos a la fiscalización

---

(4) UTRERA RAVASSA, CAYETANO, «La Junta de Compensación. Su naturaleza jurídica. Negocio jurídico de constitución», en *Revista de Derecho Notarial*, julio-diciembre de 1980, pág. 157.

administrativa y jurisdiccional consiguiente y otros, en cambio, sujetos al Derecho Civil.

Destacada su estructura, con las consecuencias que se indicarán, lo que es cierto es que sus facultades vienen enmarcadas por el objeto, de tal manera que frente al principio de una capacidad ilimitada, *ultra vires*, como ya estudiamos en su día, sólo cabe admitir el ejercicio de aquellas facultades que sean coherentes con el objeto de las mismas y durante el periodo reglado de su existencia. No obstante determinadas funciones reconocidas desde el ordenamiento jurídico, como es la facultad de edificar, pueden determinar también el incremento de facultades y su mayor extensión en el tiempo.

## 2. CIRCUNSTANCIAS ADMINISTRATIVAS

Comenzamos por éstas, dada la singular interpretación de la sentencia que comentamos, según la cual la sumisión al régimen de la facultad fiduciaria de disposición alcanza incluso a los bienes patrimoniales de las Administraciones Públicas incorporados a ellas al dejarle sometidos en cuanto a su régimen de disposición a lo que resulte de las reglas estatutarias de las Juntas en virtud de las cuales será posible la enajenación directa.

No obstante debe reiterarse que han de ser bienes patrimoniales porque aunque el Reglamento de Gestión Urbanística establecía en el artículo 163.2 que todos los bienes patrimoniales y demaniales quedaban incorporados a las Juntas de Compensación, tal afirmación, evidentemente, debe ser matizada, pues no es admisible que pudiera abarcar a los bienes demaniales porque precisamente la aprobación del planeamiento no provoca necesariamente la desafectación de los bienes del dominio público existentes en su ámbito, salvo los municipales, por mandato expreso del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 13 de junio de 1986, según su artículo 8.4.a), y los autonómicos, si el planeamiento hubiera sido aprobados por la Comunidad Autónoma respectiva, como así lo confirma la sentencia de 10 de febrero de 2000.

Por tanto no es del todo cierto que todos los bienes demaniales quedan incorporados, sino que más bien se tratará de bienes patrimoniales, salvo los de dominio público que formen las estructuras territoriales de los Municipios, los cuales inequívocamente quedan desafectados.

Señalado el límite, lo que resulta de la sentencia es que en cuanto se incorporan los bienes de las Administraciones Públicas, y se trata de bienes patrimoniales en el origen o transformados en tales por el planeamiento, son susceptibles de enajenarse directamente por las Juntas, como exceptuadas de la aplicación de las reglas de disposición ordinarias sin perjuicio de las facultades ordinarias de las Administraciones.

De nuevo hay que entender que la desmaterialización del dominio permite la disposición de una parte del suelo, cualquiera que sea su titular, con permanencia del derecho al aprovechamiento, que seguirá siendo del propietario de origen. Por eso permite la interpretación de la sentencia en el sentido de que será válida la enajenación que se produzca por las Juntas de aquellas partes del territorio incorporados a ellas, sea cual fuere su titular.

En este orden administrativo, el predominio de los intereses privados determina que por la sentencia que comentamos resulte posible la contratación directa, aún cuando por ser Administración Pública pudiera entenderse

que quedaba sujeta al régimen de contratación administrativa, si así lo previeran los Estatutos. La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 12 de julio de 2001, según la cual en todos los órdenes ha de aplicarse este tipo de contratación ha provocado también la duda de si, especialmente en el ámbito de la ejecución del planeamiento, habría de acudirse a la contratación pública, entendiéndose preferentemente que respecto de las Juntas, al ser una facultad encomendada directamente por la ley a los particulares en el sistema de compensación, no resulta preciso, sino que basta acudir a las reglas previstas en sus estatutos (5).

Así la sentencia de 13 de septiembre de 1996, dice que son los particulares: *«ellos mismos son los que asumen la carga, no ya de costear la urbanización sino la de llevarla a cabo por sí mismos»*.

### 3. CIRCUNSTANCIAS CIVILES

Las consecuencias de orden civil son las que de manera más llamativa concurren en las facultades fiduciarias. En esencia, el reconocimiento de esta facultad se funda en la ley con el propósito de facilitar el proceso de ejecución del planeamiento, de tal manera que con el producto de la enajenación de los bienes puedan los particulares sufragar su coste.

Al poner en funcionamiento estas facultades cabe sin embargo distinguir:

#### A) *Actos de disposición*

Son los más característicos, puesto que con ellos se sustrae una parte del activo patrimonial, de tal forma que con el importe de la enajenación se realizan las obras.

Cabe sin embargo que dentro de estos actos de disposición se incluyan también actos de carácter gratuito, como sería el caso de las cesiones obligatorias anticipadas o incluso su utilización instrumental para facilitar la ejecución del planeamiento, como es también el supuesto de permitir el realojo de parte de los ocupantes para liberar suelos ocupados que entrasen después en el proceso de equidistribución.

En todos estos casos al titular registral del bien enajenado se le reconoce el aprovechamiento generado por el suelo vendido, de tal modo que si lo desea puede ser objeto de inscripción separada y después, cuando se lleve a cabo el reparto de las parcelas resultantes, aunque detraída la superficie enajenada en perjuicio de todos o de los que prefirieron acudir a este modo de financiación, el resto se reparta en función de la cuota de participación, es decir, de la que corresponde por las aportaciones íntegras de suelo efectuadas.

---

(5) Véanse los últimos comentarios sobre la materia en el trabajo de ALEJANDRO HUERGO LOSA, titulado «El Derecho Especial de contratos públicos y el Derecho Comunitario», en la *Revista Española de Derecho Administrativo*, núm. 126, año 2005, pág. 217 y sigs.

### B) *Actos de gravamen*

El Reglamento de Gestión Urbanística en el artículo 177.2 identifica, además de la facultad fiduciaria de disposición, la de constitución de gravámenes en garantía de préstamos para la ejecución de las obras de urbanización. Contemplada así con carácter general esta facultad, no habría dificultad alguna tanto desde el punto de vista urbanístico como respecto del civil, ya que si se autoriza la enajenación también se comprendería la constitución de gravámenes.

Sin embargo no son fáciles de resolver las dificultades que provocaría, por ejemplo, la constitución del derecho de hipoteca en casos como éste. En principio, se trataría de la creación de un gravamen por deuda ajena, ya que el constituyente no sería deudor personal; sin embargo, al permanecer la titularidad sobre el suelo por él aportado, surgirían dificultades adicionales tanto en el caso de que se ejecutara el crédito como en la forma de la adjudicación en el proceso de equidistribución. La ejecución de la hipoteca, aunque se dirigiera inicialmente contra el deudor, podría repercutir también en última instancia sobre el propietario no deudor haciéndole recaer una obligación que tendría que promover su redistribución entre todos los partícipes; a su vez, si el suelo está gravado con hipoteca ha de mantenerse ésta, y difícilmente se le puede dar al aportante una finca sin cargas cuando esta carga constituida debería recaer sobre parcelas adjudicadas fiduciariamente a la Junta, lo que implica un acto posterior que siempre estaría en entredicho disminuyendo las objetivas garantías que debe exigir el que la soporta.

### C) *Coexistencia de gravámenes*

El funcionamiento de la facultad fiduciaria se hace sencillo cuando recae sobre fincas libres de cargas en cuanto, al no existir cargas, no pesan ninguna de ellas sobre las fincas enajenadas que deba soportar el adquirente y la apertura de folio al aprovechamiento se produce también libre de cargas.

Más dificultades ha de tener en aquellos casos en que la finca enajenada esté gravada con una hipoteca o una anotación de embargo, lo que da lugar ordinariamente a la práctica registral de que no se admita la inscripción de la enajenación sin la cancelación previa de la carga o el consentimiento de su titular.

Teóricamente podrían contemplarse como en el supuesto de transferencias de aprovechamiento en el que la finca quedaría liberada de la carga entendiendo que por ministerio de la ley ésta se concentra en el aprovechamiento. La dificultad, sin embargo, es clara y corrobora la práctica expresada, de tal modo que incluso podría ser justificada de manera adicional por el hecho de que la modificación del objeto sin consentimiento del acreedor implicaba una novación radical y, en última instancia, en lo previsto en el artículo 198.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo del Estado de 26 de junio de 1992, anulado por la sentencia del Tribunal Constitucional, y en el artículo 35 del Decreto 1093/1997, a propósito de las transferencias de aprovechamiento que exigían el consentimiento de los acreedores.

Las críticas que tuvimos ocasión de mantener sobre este parecer entendemos que no son repetibles en el caso del ejercicio de la facultades fiduciaria desde el momento en que así como las transferencias de aprovechamiento

constituían unas técnicas regladas y de orden público para el reparto de las cargas urbanísticas, en el caso de la facultad fiduciaria ésta opera como una atribución protestativa y de utilidad única de los miembros favorecidos.

#### 4. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

No siempre entiende la Administración urbanística el funcionamiento de la facultad fiduciaria al considerar que sólo puede operar sobre parcelas resultantes, una vez hecha la reparcelación, lo que comporta una dificultad común en el orden registral al impedir la concesión de licencia de segregación.

Hemos de señalar, reiterando lo ya expuesto, que constitutivamente la facultad fiduciaria siempre ha de operar sobre fincas aportadas como única alternativa para que se mantenga el principio de solidaridad. En este punto se produce, en ocasiones, la extrapolación obsesiva de cautelas que estando justificadas para determinados fines llegan innecesariamente a una aplicación generalizada en cualesquiera otros. Nos estamos refiriendo a las cautelas para impedir las urbanizaciones ilegales, exigiendo de manera radical licencia de parcelación. Esta circunstancia, que tanta literatura ha provocado, no tiene por qué generar dificultades en su aplicación en ámbitos concretos de planeamiento a los que se aplique el sistema de compensación, puesto que estando integrados en él todos los propietarios, cuando acuerdan su puesta en funcionamiento lo hacen por definición salvaguardando la solidaridad entre ellos y ninguna utilidad tendría enajenar a un tercero una finca carente de utilidad inmediata si no se concede licencia para su segregación.

Otra cosa es que se mantengan las circunstancias que impidan la edificación en contra del planeamiento; es decir, el adquirente de una parcela, por el ejercicio de la facultad fiduciaria, ha de obtener necesariamente licencia de edificación, pero no existe dificultad alguna para que al menos pueda segregar.

De igual manera entendemos que tampoco hay obstáculo para que si el proyecto se acomoda al planeamiento pueda conseguir esta licencia de edificación, sin esperar al proyecto de equidistribución, ya que la parcela vendida no será una parcela resultante de la reparcelación y si cuenta con la condición de solar para edificar el hecho de que no esté aprobado el proyecto de compensación resulta intrascendente, pues éste tan sólo operará sobre el resto de las fincas de los miembros de la Junta en los que el mantenimiento de la solidaridad garantiza sus derechos.

Salvada la necesidad de contar con los servicios exigibles y su acomodación al planeamiento, la necesaria obtención de licencia comporta la facultad de darla, pues está garantizado el cumplimiento de la solidaridad y cuenta con un planeamiento aplicable.

#### 5. CIRCUNSTANCIAS REGISTRALES

Cuanto hemos dicho en el número anterior es aplicable también respecto de las circunstancias registrales, especialmente en cuanto a la segregación. Es evidente que, con toda probabilidad, el ejercicio de la facultad de disposición no ha de recaer sobre finca registral entera sino que, ordinariamente, al ser ésta una finca de origen, sólo comprenderá una parte de la superficie inscrita.

Desde esta circunstancia, entendemos que no es necesaria la licencia de segregación porque si la ley reconoce de manera terminante la facultad fiduciaria y ésta ha de recaer imprescindiblemente sobre finca de origen, la individualización de la parcela vendida requiere necesariamente su segregación y de igual manera que para la expropiación o la creación de parcelas del proceso de equidistribución no hace falta licencia, tampoco en este caso, donde se están ejerciendo potestades públicas y media el consentimiento que salvaguarda la solidaridad, ya que el adquirente sabrá de antemano que sólo el suelo donde sea posible la edificación es el que deberá segregarse.

Desde el punto de vista registral lo que importa por ello, esencialmente, es que se acredite la existencia de la Junta de Compensación, que la parcela enajenada este incorporada al sistema, lo que se corroborará con la existencia de la nota marginal, y que el acuerdo ha sido adoptado por el órgano máximo de la Junta por las mayorías previstas en sus estatutos y sin necesidad de que conste el consentimiento del titular registral, con las únicas advertencias expresadas en el caso del existencia de cargas previas.

JOSÉ LUIS LASO MARTINEZ