

3. URBANISMO

Transmisión de fincas durante el proceso de tramitación e inscripción de un proyecto de reparcelación

Transfer of plots during the handling process of a reparcelling project

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN

Abogado

RESUMEN: En este comentario se analiza la situación que se produce cuando durante la tramitación de un expediente de reparcelación se realizan transmisiones de las fincas afectadas, así como las condiciones que han de cumplirse para que resulte posible la inscripción del proyecto y de dichas transmisiones.

ABSTRACT: *This comment analyzes the situation that occurs when during the processing of a reparcelling project there are some transfers of the affected plots, as well as the conditions that must be met in order to make possible the registration of the project and the transfers.*

PALABRAS CLAVE: Proyecto de reparcelación. Transmisión. Finca de origen. Finca de resultado. Proceso de tramitación.

KEY WORDS: *Plot-redivision project. Transfer. Original plots. New plots. Handling process.*

Resolución de 28 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

SUMARIO: I. RESUMEN DE LOS HECHOS.—II. EXTRACTO DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO.—III. COMENTARIOS: 1. PLANTEAMIENTO. 2. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. 3. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN RESPECTO DEL TRÁFICO JURÍDICO DE LAS FINCAS DE ORIGEN. 4. INCIDENCIA DEL FACTOR TIEMPO EN EL CONTENIDO DEL TÍTULO TRASLATIVO: LA DEFINICIÓN DEL OBJETO DE LA TRANSMISIÓN: A) *Inscripción de la transmisión anterior a la del proyecto.* B) *Inscripción de la transmisión a través del proyecto.* C) *Inscripción de la transmisión posterior a la del proyecto.* 5. INCIDENCIA DEL FACTOR TIEMPO EN EL CONTENIDO DEL TÍTULO REPARCELATORIO: LA DETERMINACIÓN DEL TITULAR DE LA FINCA DE ORIGEN Y DEL ADJUDICATARIO DE LA DE RESULTADO: A) *Transmisión formalizada con anterioridad a la nota marginal de inicio.* B) *Transmisión formalizada entre la nota marginal de inicio y la apro-*

bación del proyecto de reparcelación. C) Transmisión posterior a la aprobación del proyecto de reparcelación. 6. CONSIDERACIONES FINALES SOBRE LAS CAUTELAS A ADOPTAR EN RELACIÓN CON LA CUESTIÓN ANALIZADA: A) *En relación con el título traslativo.* B) *En relación con el título reparcelatorio.*

I. RESUMEN DE LOS HECHOS

La sucesión de los acontecimientos que conforman el supuesto de hecho analizado en la resolución de 28 de mayo de 2015 es la siguiente:

a) En el año 2004 se otorgó por un matrimonio una escritura de aportación a sociedad de gananciales de la finca registral 2629, que estaba inscrita en usufructo a nombre de la esposa y en nuda propiedad a nombre del esposo, con carácter privativo y por confesión.

b) En el año 2011 se inscribió una operación de equidistribución, formándose la finca registral 4636, expresándose literalmente en la inscripción lo siguiente: «Correspondencia: Esta finca se corresponde con la finca de procedencia registral 2629». La 2629 se cancela. La nueva 4636 se inscribe en usufructo a nombre de doña M. P. C. I. y la nuda propiedad a nombre del marido don F. J. M. O. A. con carácter privativo por confesión.

c) En 2012 fallece el marido sin que se haya realizado la partición de la herencia en el momento de la presentación del título al que seguidamente se hace referencia.

d) En 2015 se pretende la inscripción de la escritura de 2004 de aportación a la sociedad de gananciales de la antigua finca registral 2629.

El registrador de la propiedad suspendió la inscripción solicitada por entender que «según el Registro, el historial jurídico de la finca registral 2629, aparece cancelado, en virtud del correspondiente Proyecto de Reparcelación (...), siendo adjudicada a los titulares de la misma, doña M. P. C. I. y don F. J. O. A., del usufructo vitalicio y la nuda propiedad, respectivamente. Posible subsanación: aportar escritura de aclaración y rectificación, en la que los interesados describan la nueva finca de resultado. Indicando que dicha finca es la que realmente se aporta a los gananciales, para lo cual prestan su consentimiento expreso (...)».

II. EXTRACTO DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

Recurrida la anterior calificación negativa, la Dirección General estimó el recurso y revocó la nota de calificación de acuerdo con la argumentación contenida en los apartados 2 a 7 de los fundamentos de derecho de la resolución, de los cuales extractamos los extremos que se reproducen a continuación.

«2. Los acuerdos aprobatorios de los instrumentos de equidistribución de beneficios y cargas producen el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultando y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella y la Administración (cfr. art. 18.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio). En el mismo sentido se pronuncia el artículo 102.2.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (...).

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 54 del texto refundido (art. 18.6 de la norma citada). La inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante la agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución (cfr. art. 54.3 del texto refundido). Se trata de un procedimiento que no produce, hasta que se verifique la inscripción del título correspondiente y la cancelación de las fincas de origen, o su agrupación con las restantes y la adjudicación respectiva, el cierre al Registro de los títulos que se refieran a las fincas de origen —cfr. resolución de 4 de noviembre de 2013—.

3. A la vista de la citada regulación, la primera cuestión que se plantea es la de si las fincas de origen, una vez aprobado e inscrito el expediente de reparcelación, o el Proyecto de Actuación que lo contenga, se deben considerar como extinguidas jurídicamente a todos los efectos, tesis que se encuentra en la base de la calificación recurrida.

Hasta tanto no se produzca el cierre registral de las fincas de origen al tiempo de la inscripción del conjunto del proyecto de reparcelación, debe aceptarse la susceptibilidad de los derechos reflejados en dicho folio para ser objeto de tráfico jurídico. En este sentido es esencial reparar en la naturaleza jurídica de la subrogación real como modificación objetiva de un derecho subjetivo. En efecto, la figura de la subrogación real no implica ningún tipo de transmisión del bien o derecho a que se refiere, no pertenece al ámbito de las modificaciones del derecho en relación con el sujeto, sino en relación al objeto. Se trata de una sustitución de un bien por otro en el patrimonio de una misma persona, de forma que el bien nuevo ocupa el lugar del antiguo para quedar sometido a su mismo régimen jurídico y titularidad y, por tanto, presupone, como ha señalado la doctrina, por un lado, un cambio de cosas o elementos patrimoniales y, por otro, el mantenimiento, la continuidad e identidad de la misma situación jurídica, que permanece inmutable a pesar del cambio de objeto operado. Figura que, al margen de los casos de patrimonios separados —en que prevalece la idea de conservación del valor económico y de su integridad—, tiene en el Derecho inmobiliario español muy diversas manifestaciones (bienes gananciales, reservas hereditarias, bienes que sustituyen en concepto de indemnización por expropiación a los hipotecados, etc.), una de las cuales es la que ahora analizamos en el ámbito de las reparcelaciones urbanísticas cuando existe correspondencia entre las fincas de origen y las de resultado. Por ello no se plantea ningún problema en relación con la legitimación dispositiva, ni desde el punto de vista civil ni desde el registral, del titular de la finca de origen llamada a ser sustituida por la de resultado. Esta última subentra en la posición de las primeras, y queda sometida, según lo dicho, a su mismo régimen y titularidad jurídica, que permanece idéntica e inmutable y, por tanto, sometida al mismo poder de disposición de su titular que en nada ha variado.

4. Pero es que, además, no puede decirse en rigor que las fincas de origen desaparezcan por efecto de la aprobación del proyecto reparcelatorio. La finca física obviamente no desaparece. La registral tampoco. Si hubiera desaparecido la finca de origen no cabría practicar sobre ella una reanudación del tracto (cfr. art. 9 del Real Decreto 1093/1997), ni rectificación de linderos u otros datos descriptivos

(cfr. art. 8 del mismo Real Decreto), actuaciones que considera indispensables el legislador para lograr la concordancia con la realidad extra registral. Sobre la finca de origen no hay prohibición de disponer, ni cierre registral. El folio de la finca de origen no se cierra ni por el inicio del procedimiento, ni por su conclusión hasta que no se completa registralmente el proceso de subrogación real: lo que hay es una situación de carácter transitorio. Esa situación tiene su tratamiento registral específico en el artículo 54 del texto refundido de la Ley de Suelo y en los artículos 14 a 17 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, tratamiento que sirve para resolver los problemas de ordenación del tráfico jurídico-inmobiliario durante ese periodo intermedio entre la iniciación del expediente y su definitiva inscripción (...). No hay razones suficientes para excluir la aplicación de las soluciones arbitradas en dichos preceptos a las operaciones de tráfico jurídico que se produzcan después de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación hasta su firmeza y hasta su definitiva inscripción registral. En efecto, más allá de la aprobación del expediente y hasta su inscripción, los derechos y situaciones tabulares reflejados en el folio de la finca de origen mantienen su existencia y transcendencia jurídico-real. Como se ha dicho, en virtud del mecanismo de la subrogación real se produce una modificación objetiva en el derecho de dominio como derecho subjetivo, pero no su extinción: el derecho, su contenido y su titular o titulares sigue siendo el mismo, y lo único que cambia es su objeto. Pero ese nuevo objeto ni es ilícito, ni está indeterminado si en el título se identifica perfectamente la finca aportada y puede comprobarse la correspondencia con la de resultado (a diferencia de otras operaciones de reordenación de la propiedad, como la concentración parcelaria, cuyo régimen legal no lo permite, cfr. resolución de 22 de noviembre de 2001), ni es inexistente, al menos como expresión de los derechos de aprovechamiento urbanístico que ha generado (...).

6. Expuesta la necesidad de respetar los principios generales que rigen para la práctica de cualquier alteración registral, debe reconocerse, no obstante, que los singulares efectos de la subrogación real han llevado a este Centro Directivo a permitir la práctica de asientos sobre las fincas de resultado cuanto los títulos presentados en el Registro se referían a las fincas de origen y existía una perfecta correspondencia entre las fincas (cfr. resolución de 3 de octubre de 2008), respetando, por supuesto, las exigencias del tracto sucesivo y la legitimación registral —cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria— y del propio principio de prioridad registral —artículo 17—.

Como ya señalara la resolución de este Centro Directivo de 23 abril de 1997 es perfectamente posible anotar preventivamente una demanda —o un embargo— sobre determinadas fincas resultantes de reparcelación, aunque el mandamiento que ordena la práctica de la anotación se refiera a determinadas fincas originarias cuyos folios registrales ya han sido cerrados por efecto de la compensación. Ciertamente, la cancelación de los folios registrales abiertos a las fincas originarias, determina su inexistencia jurídica actual; ahora bien, al establecerse por ministerio *legis* la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas resultantes de la compensación, siempre que quede clara la correspondencia entre unas y otras (cfr. arts. 122.1 y 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística), es evidente que la anotación decretada sobre una parcela originaria debe extenderse sobre la nueva finca resultante de la compensación que ocupe su misma posición jurídica por efecto de esa subrogación, lo cual, además, viene facilitado por la necesaria coordinación registral entre los folios de las antiguas parcelas y los abiertos a las nuevas, cuando media entre unas y otras esa correspondencia (cfr. arts. 114 y 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística).

7. En el presente supuesto, tratándose de inscribir sobre una finca resultante de reparcelación, un título otorgado por quienes aparecen como titulares registrales, que tiene por objeto la finca de origen, cancelada hoy por efecto de la inscripción del proyecto, pero cuya correspondencia con aquella puede ser comprobada por el registrador de los asientos registrales —artículo 18 de la Ley Hipotecaria—, sin que haya accedido ningún título contradictorio —cfr. resolución de 9 de mayo de 2000—, y cumpliendo los demás requisitos de inscripción, debe reconocerse que el negocio jurídico de aportación a gananciales, junto al efecto jurídico de la subrogación real como consecuencia legal de la reparcelación, conforman un título material apto para justificar la modificación jurídica real que se pretende inscribir en el folio registral abierto a la finca de resultado.

En virtud de todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador».

III. COMENTARIOS

1. PLANTEAMIENTO

Durante el proceso de redacción y tramitación de los proyectos de reparcelación, compensación o, en general, de equidistribución suele tener lugar una intensa actividad de transmisiones de las fincas afectadas por ellos, lo que obliga a ir actualizando y adaptando su contenido para que en ellos se sustituyan las referencias a las antiguas titularidades por las nuevas. En este sentido puede decirse que son documentos en constante evolución hasta el momento en que se produce su aprobación definitiva por la Administración urbanística actuante.

En ocasiones estas transmisiones realizadas antes de la aprobación municipal no generan mayores problemas en orden a su inscripción, como sucede, en principio, cuando la transmisión recae sobre las fincas preexistentes (las llamadas aportadas o de origen) y se inscriben antes que el proyecto y, por tanto, antes de la apertura de los folios registrales correspondientes a las nuevas fincas creadas por él (las fincas de resultado, de reemplazo o adjudicadas).

Sin embargo, son múltiples las circunstancias que pueden afectar tanto al contenido como a la viabilidad de la inscripción tanto del título traslativo de fincas como del propio proyecto de reparcelación, entre las que destacan el orden en que se produzca la inscripción de estos dos documentos.

Baste con considerar dos supuestos que ilustran la anterior afirmación. En un extremo, si el documento en que se formalice la transmisión de una finca de origen se presenta tras la inscripción del proyecto de reparcelación sin que sea posible establecer la directa y perfecta correspondencia entre aquella finca y la nueva finca de resultado, no podrá practicarse la inscripción debido al cierre del folio de la finca objeto del título y a la imposibilidad de apreciar los términos en que habría operado la subrogación real. En el otro extremo, si el título traslativo tiene por objeto exclusivamente la finca de resultado y se presenta antes de la inscripción del proyecto de reparcelación, aunque este estuviera aprobado, tampoco podría acceder al Registro por impedirlo el principio de tracto sucesivo y el de especialidad o determinación.

En el análisis de las condiciones que han de concurrir para el buen fin del negocio traslativo y del proyecto de reparcelación ha de partirse de la exposición de los efectos de la aprobación de este último y de su inscripción en relación con el tráfico jurídico de las fincas afectadas.

2. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

De acuerdo con el artículo 71.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan.

La aprobación de los proyectos de reparcelación o equidistribución por la Administración se halla sometida a las normas particulares que establezca la legislación autonómica competente en cada caso en materia de suelo y urbanismo.

En cuanto a los efectos propios del acuerdo aprobatorio de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas, el artículo 23 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana del Estado de 2015 determina en su apartado 1 que se traducen en la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos de cesión obligatoria de acuerdo con el artículo 18.1.a y b de la misma Ley. En los apartados siguientes del citado artículo 23 se contempla el régimen aplicable a los derechos reales o cargas según sean compatibles o no con la ordenación urbanística.

La Dirección General ha desenvuelto el esbozo de estos efectos señalando en su resolución de 10 de julio de 2018 que «Nuestro ordenamiento jurídico contempla el expediente de distribución de beneficios y cargas (en sus distintas variantes) como un medio para ejecutar las previsiones legales y del planeamiento y hacer efectivos el conjunto de derechos y obligaciones inherentes a la propiedad urbana (*vid.* de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre). El efecto esencial del expediente es la transformación de la propiedad sustituyéndose las fincas aportadas por otras de nueva creación adaptadas a las previsiones legales y de planeamiento, la cesión obligatoria a la Administración de los terrenos destinados a usos dotacionales así como de aquellos terrenos en que se materializa el aprovechamiento correspondiente. El momento en que se produce este efecto legal ha sido fijado por el ordenamiento en la aprobación definitiva por parte de la administración del proyecto de actuación. Así lo estableció el artículo 167 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y hoy lo contempla el artículo 23.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (con el antecedente común de los artículos 128 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, 179 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, y 18.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio)».

Por tanto, la reparcelación produce una profunda transformación de la estructura parcelaria del sector o ámbito de actuación al que afecta y la modificación objetiva de los derechos que recaían sobre las fincas de origen, que quedan sustituidas por las de resultado a través del mecanismo de la subrogación real.

Conviene precisar que es el acuerdo aprobatorio del proyecto de equidistribución el que produce estos efectos y no su inscripción registral, puesto que esta no tiene carácter constitutivo aunque sí obligatorio¹.

Por otro lado, para que tengan lugar los indicados efectos tampoco es necesario que se alcance la firmeza en vía administrativa del acto aprobatorio del proyecto, ya que este, como cualquier otro acto administrativo, goza del carácter de ejecutividad conforme al artículo 38 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre,

del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y se presume válido y produce sus efectos desde la fecha en que se dicte, según el artículo 39 de la misma Ley².

La firmeza del acto en vía administrativa, no siendo un presupuesto de eficacia del mismo, sí constituye un requisito necesario para que pueda procederse a su inscripción registral, como se desprende de los artículos 23.6 y 65.1.a del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y de los artículos 1.1, 2.2.b y 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

De este modo, producida aquella transformación de la estructura parcelaria como consecuencia del acuerdo de aprobación del proyecto, puede decirse que hasta que tenga lugar su inscripción registral se produce una situación de inexactitud registral, pues en ese ínterin los derechos inscritos continúan reflejados en los folios correspondientes a las fincas de origen, las cuales han quedado sustituidas en la realidad jurídica extrarregistral (dada la eficacia del acto administrativo al margen de la inscripción) por las nuevas parcelas resultantes del expediente de equisitribución (con superficies y linderos distintos de los originarios). Esta inexactitud registral responde al esquema previsto en el artículo 40.a de la Ley Hipotecaria, según el cual «Cuando la inexactitud proviniere de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello (...)». Por tanto, la inexactitud quedará superada a partir del momento en que tenga lugar la inscripción del proyecto y, con él, se cierre el folio registral de las fincas de origen y se abran los folios de las nuevas fincas con traslado a estos de los derechos que recaían sobre las primeras salvo que proceda su cancelación.

El régimen expuesto será aplicable cualquiera que sea el mecanismo de inscripción elegido de acuerdo con el artículo 68.3 del citado texto refundido de 2015, según el cual «La inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución».

3. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN RESPECTO DEL TRÁFICO JURÍDICO DE LAS FINCAS DE ORIGEN

De acuerdo con el artículo 23.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, «Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 68».

Presentado el título reparcelatorio, son múltiples las operaciones registrales a realizar, que pueden clasificarse en dos categorías: las de carácter accesorio o instrumental y las principales. Entre las primeras destacan las previstas por el Real Decreto 1093/1997 en sus artículos 8 (la inmatriculación de fincas de origen que carecieren de inscripción, la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva y la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución), 9 (la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen); 11

y 12 (el traslado o cancelación, según proceda, de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen) y 14 a 17 (las cancelaciones formales de inscripciones posteriores a la nota marginal prevista en el art. 5).

Las operaciones principales o propiamente reparcelatorias son: el cierre de los folios registrales correspondientes a las fincas de origen y la apertura de los nuevos folios para cada una de las fincas de resultado, previa inscripción, si se optara por esta modalidad, de la agrupación instrumental de las primeras y de la ulterior división dando lugar a la apertura de folio a las segundas (art. 18 RD).

Practicados todos los asientos anteriores, según resulten procedentes, y en particular el cierre de los folios registrales de las fincas de origen, la primera consecuencia lógica de la situación registral así generada es que no cabe ya la práctica de nuevos asientos sobre dichos folios, ya inactivos. De acuerdo con esta idea, se ha afirmado en alguna ocasión que la inscripción del proyecto cierra el Registro a los títulos relativos a dichas fincas originarias³.

Sin embargo, entendemos que la anterior afirmación debe ser matizada, al menos en su literalidad, en virtud del principio de subrogación real propio de los expedientes de equidistribución. Parece más acertado entender que la inscripción del proyecto no cierra el Registro a aquellos títulos referentes a las fincas de origen, puesto que estos títulos podrían causar asiento en los nuevos folios abiertos a las fincas de resultado, siempre que exista perfecta correspondencia entre unas y otras fincas en los términos a los que seguidamente nos referimos.

La posibilidad apuntada fue admitida desde antiguo por la Dirección General. Así, la resolución de 23 de abril de 1997 respondió afirmativamente al interrogante de si es posible o no practicar sobre el folio de las fincas resultantes de una reparcelación una anotación preventiva de la interposición de un recurso contencioso-administrativo (contra el acuerdo de aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento), teniendo en cuenta que el mandamiento que ordenaba la práctica de tal anotación se refería a determinadas fincas originarias, cuyos folios registrales ya habían sido cerrados por efecto de la reparcelación. El registrador denegó la anotación solicitada por el defecto insubsanable de inexistencia registral de las fincas sobre las cuales se ordena practicar el asiento al estar canceladas las hojas registrales respectivas. Ante esta situación, el Centro Directivo declaró que «El defecto, tal como es planteado, no puede ser estimado. Ciertamente, la cancelación de los folios registrales abiertos a las fincas originarias determina su inexistencia jurídica actual; ahora bien, al establecerse por *ministerio legis* la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas resultantes de la compensación, siempre que quede clara la correspondencia entre unas y otras (cfr., arts. 122.1, 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, art. 167 del texto refundido de la Ley del Suelo), es evidente que la anotación decretada sobre una parcela originaria debe extenderse sobre la nueva finca resultante de la compensación que ocupe su misma posición jurídica por efecto de esa subrogación, la cual, además, viene facilitada por la necesaria coordinación registral entre los folios de las antiguas parcelas y los abiertos a las nuevas, cuando media entre unas y otras esa correspondencia (cfr., arts. 114 y 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística)».

Esta misma doctrina ha sido reiteradamente aplicada por el Centro, por ejemplo, en su resolución de 3 de octubre de 2008, que considera posible la práctica de anotaciones preventivas de demanda y de embargo aunque el mandamiento

respectivo se refiera a determinadas fincas originarias cuyos folios registrales ya han sido cerrados por efecto de la reparcelación.

En el caso analizado por la resolución de 4 de noviembre de 2013 se plantea el interrogante de si es posible la inscripción de una escritura en la que se venden cuatro fincas registrales, concurriendo la circunstancia de que en el título presentado se indica: (i) que dichas fincas han sido aportadas a un proyecto de reparcelación; (ii) que dicho proyecto ya ha sido aprobado definitivamente; (iii) que del mismo resulta que se han adjudicado por subrogación real al titular de esas fincas una finca de resultado concreta y determinada, y (iv) que es voluntad de las partes contratantes que se comprenda en la transmisión esta finca de resultado. El obstáculo principal opuesto por la registradora para la inscripción fue la desaparición jurídica de las fincas de origen a causa de la reparcelación. La Dirección General revocó la calificación registral empleando una argumentación coincidente con la de la resolución de 28 de mayo de 2015, relativa a un negocio de aportación a sociedad de gananciales de una finca de origen formalizado mucho antes de la inscripción de la reparcelación pero presentado con posterioridad y que admite su inscripción en los términos que han quedado transcritos en el apartado II de este comentario.

4. INCIDENCIA DEL FACTOR TIEMPO EN EL CONTENIDO DEL TÍTULO TRASLATIVO: LA DEFINICIÓN DEL OBJETO DE LA TRANSMISIÓN

Sobre la base de lo expuesto en los apartados precedentes, debe tenerse en cuenta la incidencia del momento de la inscripción del proyecto de equidistribución sobre el contenido que debe tener el título traslativo para que pueda acceder al Registro. En efecto, como vimos al principio, el orden en que se verifique la inscripción de uno y otro instrumentos tiene una influencia decisiva sobre el contenido que ha de darse a uno y otro para que pueda alcanzarse su inscripción registral, lo que nos lleva a considerar varias posibles situaciones.

A) Inscripción de la transmisión anterior a la del proyecto

La consecuencia inmediata de la sucesión cronológica enunciada es obvia: si la voluntad de las partes del negocio traslativo de cualquier derecho sobre una finca afectada por un expediente de reparcelación es que se inscriba antes que el proyecto, lo procedente es describir la finca de origen como objeto de dicho negocio.

Sin embargo, consideramos aconsejable que en el título se determinen perfectamente tanto las fincas de origen como las de resultado, en la medida en que el estado de redacción del proyecto de reparcelación sea conocido por las partes y lo permita. En efecto, es muy común que el título traslativo no sólo describa la finca de origen sino también la finca de resultado en que se pretende que la transmisión quede finalmente concretada cuando se inscriba el proyecto. El principal problema que surge entonces viene determinado normalmente por existir incertidumbre sobre dos extremos: de un lado, la incertidumbre sobre el contenido definitivo del título reparcelatorio (que, como se dijo, es un documento en constante evolución hasta su aprobación definitiva por la Administración urbanística, por lo que durante su redacción y tramitación puede resultar alterada la descripción de las fincas de resultado o la correspondencia entre estas y las

fincas de origen) y, de otro lado, la incertidumbre sobre el momento en que vaya a producirse la inscripción de los dos instrumentos, ya que en uno u otro caso puede adelantarse o demorarse.

Para evitar estos obstáculos resulta conveniente dotar al título traslativo de una flexibilidad suficiente en la determinación de su objeto, extendiéndolo tanto a las fincas de origen como a las de resultado a fin de permitir su adaptación, en cada caso, a las condiciones que pudieran concurrir en el momento de su presentación. Con ello puede lograrse un triple objetivo:

- a) Salvar la eventualidad de que al presentar el título traslativo sobre la finca de origen ya estuviera inscrito el proyecto de reparcelación

Esta situación se produce con frecuencia en la práctica. Así sucede en los casos de demora en la presentación o en la inscripción del título inicialmente concebido para la transmisión de una finca de origen por diferentes causas como, por ejemplo, un acuerdo entre las partes, la existencia de defectos subsanables, razones fiscales o motivos de oportunidad empresarial.

Así sucede precisamente en el supuesto contemplado por la comentada resolución de 28 de mayo de 2015, en el que entre el momento del otorgamiento del título y el de su inscripción se interpuso la constancia registral del proyecto de reparcelación que cerró el folio de la finca originaria. En concreto, el título traslativo (en aquel supuesto realmente se trataba de una aportación de la finca a la sociedad de gananciales vigente entre los otorgantes) data del año 2004, que no estaba inscrito cuando la reparcelación accedió al Registro en el año 2011 y fue presentado después dando lugar a la nota de calificación negativa (en 2015). Este título, aunque se refería exclusivamente a la finca de origen, se inscribió, como vimos, sobre la finca registral de resultado porque del Registro resultaba la plena correspondencia entre esta y la finca originaria objeto del negocio quedando así concretados registralmente los términos de la subrogación real operada por la equidistribución. En otro caso, es decir, de no haber mediado esa plena correspondencia, no podría haberse procedido a su inscripción.

- b) Salvar las discrepancias que pudieran surgir entre el título traslativo inscrito y el contenido definitivo del proyecto de reparcelación presentado después.

Las aludidas discrepancias sobrevenidas podrían dificultar la concreción del derecho transmitido y, por consiguiente, la aplicación del principio hipotecario de especialidad. Piénsese, por ejemplo, en el supuesto también frecuente en que el objeto de la transmisión actual de una finca de origen o de una cuota sobre la misma viene determinado por el motivo causalizado dirigido a que el adquirente resulte finalmente titular de una o varias fincas de resultado determinadas o de cuotas indivisas sobre ellas. La correspondencia entre una sola finca de origen y una sola finca prevista en el artículo 11.3 del Real Decreto 1093/1997 solo tendría lugar en los casos en que la totalidad del ámbito estuviera integrada por una sola finca susceptible de aprovechamiento urbanístico y, al mismo tiempo, solo existiera una finca resultante de carácter lucrativo, además de las no lucrativas de cesión obligatoria y gratuita a la Administración. Fuera de este supuesto, puramente teórico o casi de laboratorio, lo que en la práctica se produce es alguna de las situaciones previstas en los apartados 4,

5 y 6 del mismo artículo, es decir, (i) que al titular de una sola finca de origen (o de una cuota indivisa) le corresponda por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado (o cuotas indivisas), (ii) que al mismo titular de dos o más fincas de origen (o cuotas) le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado (o una cuota sobre ella) o (iii) que al mismo titular de varias fincas de origen (o cuotas) le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado (o cuotas). Ello es así porque las superficies y, por tanto, el número de unidades de aprovechamiento que corresponden a las superficies de origen no suelen coincidir exactamente con el número de las unidades asignadas a las de resultado que se pudieran adjudicar al aportante de las primeras, por lo que la adjudicación ha de reajustarse a través de varios mecanismos como son la asignación de cuotas indivisas sobre las fincas de resultado, la distribución del aprovechamiento correspondiente al propietario entre varias fincas resultantes o cuotas sobre ellas y las compensaciones económicas entre propietarios por excesos o defectos de adjudicación reflejados en la cuenta de liquidación del proyecto.

Por la razón apuntada, es posible que el contenido que definitivamente se dé al proyecto de reparcelación no coincida con los cálculos iniciales realizados por las partes del negocio traslativo. Así sucedería, por ejemplo, por falta de identidad entre las superficies inicialmente asignadas a las fincas de origen en dicho negocio (determinantes de las unidades de aprovechamiento respectivas) y las superficies reales de las mismas que queden verificadas de forma definitiva por el proyecto de reparcelación, o como consecuencia de los cambios del mismo que fueran requeridos por el Ayuntamiento antes de su aprobación. A la vista de estas discrepancias, para obtener el efecto deseado (de adquisición de una determinada finca de resultado o cuota que se corresponda con un número determinado de unidades de aprovechamiento) bastaría con pactar expresamente en el título traslativo que las fincas de origen o cuotas indivisas transmitidas darán lugar a la titularidad del adquirente sobre la finca o las fincas de resultado o cuotas sobre ellas que se correspondan finalmente con las primeras, sin perjuicio de los pactos meramente obligacionales que pudieran establecerse sobre las compensaciones económicas o de otro orden que se estimen procedentes a causa de las aludidas discrepancias.

- c) Prevenir los efectos de la posible cancelación formal de la inscripción de la transmisión

Dotando al título traslativo del referido carácter flexible permitiría «revertir» la cancelación formal de los apartados 2 y 3 del artículo 14 del RD 97, al facilitar la ulterior inscripción de la finca de resultado a favor del adquirente a través del procedimiento simplificado previsto en el artículo 17.3 de la misma norma reglamentaria, sin necesidad de acudir a los trámites establecidos en los apartados anteriores del mismo artículo ni de otorgar la escritura subsanatoria referida en el apartado 1, quedando así anticipada la conformidad de los diferentes titulares que exige el apartado 2.

En definitiva, resulta de gran utilidad redactar el título traslativo en unos términos lo suficientemente amplios como para que pueda cubrir todas las vicisitudes posibles pero sin comprometer el cumplimiento del principio de especialidad o determinación y de los demás principios hipotecarios.

Por otro lado, puede suceder que solo se pretenda transmitir una parte de la finca, lo que sucede con frecuencia cuando se trata de fincas de origen solo parcialmente incluidas en la unidad reparcelatoria, cuestión que ya comentamos en su día en esta misma Revista, por lo que nos remitimos a lo dicho entonces⁴.

B) Inscripción de la transmisión a través del proyecto

El artículo 9 del Real Decreto de 1997 regula la reanudación del tracto sucesivo interrumpido para el caso de que alguna de las fincas incluidas en la unidad de ejecución constare inscrita a favor de persona distinta de quien justificare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre aquella.

Por lo tanto, el proyecto de reparcelación es título hábil para inscribir las transmisiones de fincas de origen como paso previo para su sustitución por las nuevas fincas de resultado, lo que sucede cuando durante su tramitación se produce la transmisión de alguna de las fincas de origen sin que esta transmisión conste inscrita al tiempo de la presentación del proyecto.

En principio, en este caso el redactor del proyecto no tiene constancia de la nueva titularidad, al figurar en la certificación registral de dominio y cargas a que se refiere el artículo 5 del citado Real Decreto la titularidad del transmitente y no la del adquirente. Por ello, y también en principio, el proyecto no podrá sino atribuir al transmitente la titularidad de la finca de origen adjudicándole la de resultado correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 9 antes citado.

Sin embargo, si la voluntad de las partes es que la inscripción de la adquisición de la finca de origen la realice el proyecto, lo procedente es que comuniquen tal adquisición el órgano actuante, la junta de compensación o la entidad competente para la ejecución de la unidad, según proceda⁵, a fin de que en la reparcelación se refleje la titularidad (aún no inscrita) del adquirente sobre la finca de origen y la adjudicación al mismo de la finca de resultado, solicitándose la inscripción del título traslativo al amparo de los apartados 2 y siguientes del mismo artículo 9.

C) Inscripción de la transmisión posterior a la del proyecto

Si, en lugar de proceder en la forma que se acaba de exponer y para evitar perpetuar el proceso de redacción del proyecto, se considera oportuno mantener el contenido del mismo en cuanto a la titularidad del transmitente sobre la finca de origen y la adjudicación a su favor de la finca de resultado, puede esperarse a la inscripción de dicho proyecto (y, por tanto, a la de la finca de resultado a nombre del transmitente) para después solicitar la inscripción de la transmisión.

En este caso, parece en principio que el título deba referirse expresamente a la finca de resultado pero, como vimos, la Dirección General considera que, una vez inscrita la finca de resultado a nombre del transmitente a través del proyecto, el título traslativo será suficiente para que aquella finca de resultado pase a quedar inscrita a favor del adquirente, incluso aunque se refiera exclusivamente a la finca de origen, en virtud del criterio de subrogación real y siempre que se cumplan los requisitos de correspondencia ya referidos.

Como se observa, también para este último supuesto resulta de utilidad el criterio de flexibilidad del contenido del título traslativo al que ya se ha hecho referencia porque la conveniencia de inscribir el título tras la inscripción del proyecto puede surgir después del otorgamiento de aquel.

5. INCIDENCIA DEL FACTOR TIEMPO EN EL CONTENIDO DEL TÍTULO REPARCELATORIO: LA DETERMINACIÓN DEL TITULAR DE LA FINCA DE ORIGEN Y DEL ADJUDICATARIO DE LA DE RESULTADO

En el apartado anterior se ha visto que el orden en que se sucedan las circunstancias apuntadas no solamente influye en el contenido del título traslativo sino que condiciona igualmente el del título reparcelatorio y, por tanto, también la viabilidad o no de su acceso al Registro.

La determinación del sujeto adjudicatario de las fincas de resultado en los casos de transmisión de las fincas de origen durante la tramitación del expediente de reparcelación depende de múltiples factores, tales como el momento en que se formalice la transmisión, el momento en que esta se inscriba, la fecha de la nota marginal de inicio, la constancia o no de la transmisión en el expediente reparcelatorio, la fijación o no de un plazo máximo para la constatación de transmisiones o el momento de la aprobación del proyecto, que es el momento en que se cierra su contenido, hasta entonces sujeto a sucesivas modificaciones.

En los apartados que siguen vamos a tratar de sistematizar los distintos supuestos posibles en función de la cronología propia de aquellos factores.

A) Transmisión formalizada con anterioridad a la nota marginal de inicio

Si la transmisión anterior a la fecha de la nota se inscribe también antes de su práctica, figurará en la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 5 del Real Decreto de 1997, por lo que el proyecto deberá atribuir al transmitente la titularidad de la finca de origen y adjudicarle la de resultado que se corresponda con ella.

En el supuesto contrario, es decir, si la transmisión anterior a la nota se inscribe después de ella, el proyecto, por aplicación del criterio inverso, atribuirá tales titularidades al transmitente salvo que, según lo dicho, existiera constancia de la transmisión en el expediente reparcelatorio.

B) Transmisión formalizada entre la nota marginal de inicio y la aprobación del proyecto de reparcelación

En esta situación, como la titularidad del adquirente no constaba en el Registro en el momento de la expedición de la certificación de dominio y cargas y de la práctica de la nota marginal de inicio del expediente de equidistribución a que se refiere el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, a primera vista cabría entender que el proyecto ha de adjudicar la finca de resultado al transmitente, al ser este el que aparece como titular registral en dicha certificación. Sin embargo, esta afirmación no es extensible a todos los supuestos posibles sino que debe ser matizada en función de la confluencia o no de otros de los restantes factores a los que hemos aludido, lo que permite distinguir varias hipótesis:

- a) Inscripción del título traslativo de la finca de origen antes de la aprobación del proyecto de reparcelación sin constancia de la transmisión en el expediente.

Dado que en este caso la transmisión se inscribe después de la fecha de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas, esta certificación publicará la titularidad de la finca de origen a favor del transmitente.

Por lo tanto, el proyecto no podrá sino atribuir a dicho transmitente la titularidad de la finca de origen y adjudicar la finca o las correspondientes fincas de resultado, pues no se conoce la existencia de la transmisión al no constar en la certificación ni haber sido comunicada por las partes del negocio traslativo.

Presentado en el Registro el título reparcelatorio que recoja la citada adjudicación al transmitente, procedería la cancelación formal de la inscripción practicada a favor del adquirente después de la nota marginal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2 del Real Decreto 1093/1997, según el cual «Si el proyecto adjudicare las fincas de resultado a los que eran titulares de las fincas de origen en el momento de la expedición de la certificación y de la práctica de la nota marginal a que se refiere el artículo 5, la inscripción se llevará a cabo a favor de dichos titulares y se cancelarán las inscripciones de dominio de fecha posterior a la de la nota, cualquiera que sea la fecha del título en cuya virtud se hubieren practicado». Si fueran varias las transmisiones posteriores a la nota marginal, sería de aplicación el apartado 3 del mismo artículo, según el cual «Cuando fueran varias las inscripciones de dominio de la finca de origen posteriores a la que resulta de la certificación y el título de equidistribución adjudicare la finca de resultado al titular de cualesquiera de ellas, la inscripción se practicará a favor de este y se cancelarán solo las inscripciones de dominio posteriores a la del adjudicatario».

En relación con este sistema de cancelaciones formales hay que tener en cuenta la incidencia de un nuevo factor: la vigencia o no de la nota marginal de inicio en el momento de la inscripción del proyecto de reparcelación, como analizamos en otra ocasión⁶.

- b) Inscripción del título traslativo de la finca de origen antes de la aprobación del proyecto de reparcelación con constancia de la transmisión en el expediente.

Este supuesto se da en los casos en que, a pesar de no figurar la transmisión en la certificación de dominio y cargas, sí se ha hecho constar en el expediente la titularidad del adquirente, por ejemplo, por presentación de la correspondiente escritura pública que documente dicha transmisión, supuesto en que procede la inscripción de dicha titularidad sobre la finca de origen con carácter previo al cierre de su folio registral, para lo que el proyecto de reparcelación es título hábil acompañado de la escritura traslativa como documento anejo o complementario, según resulta del antes citado artículo 9 del Real Decreto 1093/1997, cuyo primer inciso establece que «Cuando alguna de las fincas incluidas en la unidad de ejecución constare inscrita a favor de persona distinta de quien justificare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre aquella, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido podrá realizarse conforme a las siguientes reglas (...)\», conteniendo a continuación los requisitos aplicables en cada caso.

Por tanto, en esta hipótesis el proyecto de reparcelación debería atribuir la titularidad de la finca de origen y adjudicar la finca de resultado a quien será su titular registral, esto es, al adquirente, causando las siguientes operaciones regis-

trales: en primer lugar, la reanudación del tracto sucesivo inscribiendo la finca de origen a nombre de aquel; en segundo término, el cierre del folio registral de dicha finca y finalmente, la apertura de folio registral a las fincas de resultado, que quedarán inscritas a favor de dicho adquirente en virtud del principio de subrogación real. A estas operaciones habría que añadir las consistentes en la agrupación instrumental de todas las fincas de origen y su división ulterior dando lugar a las fincas de resultado en el caso de que el proyecto optara por esta fórmula alternativa según permiten los artículos 68.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 7.5 y 18.2 del Real Decreto 1093/1997 y 71 del Reglamento de Gestión Urbanística.

De acuerdo con lo expuesto, resulta más que recomendable que el adquirente acredite su titularidad ante la Administración actuante, la junta de compensación, la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto órgano actuante, el promotor de la actuación, el agente urbanizador o cualquier otro sujeto que, conforme a la legislación urbanística aplicable, resulte competente para la ejecución de la unidad. Esta acreditación permitirá que se tenga al nuevo titular de la finca de origen como parte en el expediente y le sea adjudicada la correspondiente finca de resultado en el proyecto de reparcelación, evitando así la cancelación formal de la inscripción a su nombre de la finca de origen conforme a lo expuesto en la letra a) precedente.

En todo caso, la comunicación de la transmisión no es el único medio de lograr el mismo efecto, toda vez que la junta de compensación o la entidad competente para la redacción del proyecto puede tener noticia por otros medios del negocio traslativo inscrito tras la nota marginal de inicio, por ejemplo, mediante la solicitud de información registral adicional a la certificación de dominio y cargas, por nota simple o por certificación, incluida la de información continuada cuando se cumplan los requisitos del artículo 354 del Reglamento Hipotecario. Es frecuente que las juntas de compensación soliciten periódicamente al Registro de la Propiedad información sobre los derechos inscritos sobre cuya titularidad actual exista alguna duda, a fin de actualizar permanentemente sus bases de datos y reflejar los cambios oportunos en el borrador del proyecto de reparcelación en fase de redacción. Esta consulta es especialmente oportuna en algunas situaciones que se producen con frecuencia y en las que la titularidad real no se corresponde con la registral por producirse transmisiones de fincas o cuotas indivisas durante la tramitación del expediente reparcelatorio.

Sin embargo, debe repararse en que la modificación de titularidades en el borrador del proyecto de reparcelación no es una tarea sencilla, por lo que resulta conveniente el establecimiento de un plazo máximo para la comunicación de las transmisiones como se verá en el apartado 6.

- c) Aprobación del proyecto de reparcelación sin la previa inscripción del título traslativo de la finca de origen y sin constancia de la transmisión en el expediente.

En este supuesto, el proyecto evidentemente atribuirá la titularidad de la finca de origen y adjudicará la finca o las fincas de resultado que se correspondan con ella al transmitente, por lo que si la transmisión se inscribiera antes que el título reparcelatorio sería objeto de la cancelación formal del artículo 14.2 del Real Decreto 1093/1997 ya referido. En el caso contrario, es decir, si el proyecto se inscribe antes que la transmisión, la inscripción de esta solo podrá practicarse

en relación con las fincas de resultado correspondientes, siendo de aplicación igualmente lo antes expuesto respecto del criterio de flexibilidad.

- d) Aprobación del proyecto de reparcelación sin la previa inscripción del título traslativo de la finca de origen pero con constancia de la transmisión en el expediente

En esta última situación, a pesar de no haberse inscrito la transmisión de la finca de origen, existe constancia de ella en el expediente, por lo que el proyecto de reparcelación atribuirá su titularidad al adquirente y le adjudicará la finca resultante que se corresponda con ella, en cuyo caso, al igual que en el analizado en el apartado b) precedente, el proyecto reanudará el tracto sucesivo en el folio de la primera antes de su cierre e inscribirá la finca de resultado directamente a nombre de aquel, mediando o no la agrupación instrumental y la posterior división a que se hizo referencia en el mismo apartado.

C) Transmisión posterior a la aprobación del proyecto de reparcelación

Como se dijo anteriormente, la aprobación municipal del proyecto de reparcelación es el momento en que se cierra el contenido definitivo del proyecto de reparcelación, sin perjuicio de las rectificaciones que hubiera que hacer como consecuencia de la calificación registral y salvo que con anterioridad se haya acordado fijar un plazo máximo para la comunicación de las transmisiones de fincas de origen.

Por lo tanto, si la transmisión se formaliza con posterioridad al cierre del texto definitivo del proyecto, este solo tendrá en cuenta la titularidad del transmitente, a no ser que haya constancia en el expediente de la nueva titularidad a favor del adquirente en los términos que ya han quedado expuestos.

6. CONSIDERACIONES FINALES SOBRE LAS CAUTELAS A ADOPTAR EN RELACIÓN CON LA CUESTIÓN ANALIZADA

A la vista del análisis realizado, cabría concluir con la oportunidad de adoptar ciertas cautelas en la redacción y desenvolvimiento tanto del título traslativo como del reparcelatorio.

A) En relación con el título traslativo

En el proceso de negociación y redacción del documento en que se formalice la transmisión de la finca resulta más que conveniente dotar a su contenido de una razonable flexibilidad según las circunstancias ya apuntadas, incluyendo la oportuna referencia tanto a la finca de origen como a la de resultado si fuera preciso por existir incertidumbre sobre el momento de la inscripción de dicho título traslativo en relación con la del documento reparcelatorio.

Por otro lado, y también de acuerdo con las circunstancias ya analizadas, es igualmente conveniente que la transmisión de fincas de origen sea comunicada a la junta de compensación, entidad colaboradora, ayuntamiento, promotor o

redactor del proyecto, según proceda, a fin de evitar que en este último se omita toda referencia a dicha transmisión adjudicando las fincas de resultado al transmitente en lugar de su titular real, es decir, del adquirente.

B) En relación con el título reparcelatorio

La modificación de titularidades en el borrador del proyecto de reparcelación no es una tarea sencilla que se limite a la simple sustitución de un nombre por otro en la ficha correspondiente a la finca aportada sino que tiene múltiples consecuencias que afectan a otros muchos apartados, como el capítulo de fincas de resultado, las cuotas de participación de los propietarios en la unidad de ejecución, las tablas de fincas aportadas y resultantes, la cuenta de liquidación, etc. Por esta razón, y para evitar la perpetuación del proceso de redacción más allá de lo razonable, resulta de utilidad la fijación de un plazo máximo para la comunicación de las transmisiones de las fincas de origen a partir del cual no se tendrán en cuenta en el proyecto los cambios de titularidad, con las consecuencias que en cada caso procedan; principalmente, la cancelación formal de la transmisión cuando se haya inscrito antes y, en caso contrario, la necesidad de que la inscripción se realice, una vez inscrito el proyecto, en el nuevo folio abierto a las fincas de resultado en los términos que quedan expuesto. En este último supuesto es cuando cobra todo el sentido el criterio de flexibilidad en la determinación del objeto del negocio traslativo a que nos acabamos de referir para evitar tener que rectificar el instrumento en que se formalice.

Esta comunicación es independiente de las que procede realizar a los ayuntamientos por razones fiscales, como es el caso de la prevista en el artículo 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo, en relación con el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Dado que no siempre los propietarios dan muestras de una exquisita diligencia y puntualidad en el cumplimiento de su obligación legal de comunicar al promotor o redactor del proyecto de equidistribuciones las circunstancias y los títulos de las fincas aportadas al expediente, en ocasiones puede resultar recomendable realizar diversas consultas al Registro a fin de obtener información sobre las titularidades registrales y sobre la inscripción o no de los títulos traslativos otorgados durante la tramitación del expediente.

Finalmente, en el sistema de compensación cabe también adaptar el contenido de los Estatutos de la junta de compensación a las necesidades analizadas incluyendo previsiones como la concreción de los términos de cumplimiento de la obligación de los miembros de comunicar las transmisiones o la determinación del aludido plazo máximo para tal comunicación con apercibimiento de las consecuencias de su incumplimiento.

NOTAS

¹ Puede verse en este sentido LASO BAEZA, V., *El carácter obligatorio de la inscripción del Proyecto de Compensación y la exigibilidad de su cumplimiento a las Juntas de Compensación*, RCDI núm. 765, enero-febrero de 2018, 601-613.

² Esta cuestión es desarrollada por LANZAS MARTÍN, E.P., *El requisito de firmeza de los actos administrativos de naturaleza urbanística*, RCDI núm. 762, julio-agosto de 2017, 2092-2106.

³ Así lo expresa, según vimos, la resolución de 28 de mayo de 2015, manifestándose en idéntico sentido las de 4 de noviembre de 2013 y 10 de julio de 2018, entre otras.

⁴ LANZAS MARTÍN, E.P., *Fincas parcialmente incluidas en un ámbito reparcelatorio: su fraccionamiento y la enajenación de aprovechamientos o cuotas indivisas*, RCDI núm. 776, noviembre-diciembre de 2019, 3171-3185.

⁵ De acuerdo con la legislación urbanística autonómica aplicable y el sistema de actuación de que se trate.

⁶ LANZAS MARTÍN, E.P., *La inscripción de un proyecto de equidistribución tras la caducidad de la nota marginal de inicio del procedimiento*, RCDI núm. 753, enero-febrero de 2016, 620-631