

Reparcelación por compensación ¿Actos reparcelatorios parciales o por fases?

PLANTEAMIENTO DEL TEMA

Titulamos estas reflexiones como «reparcelación por compensación» con el interrogante de ¿por fases?, con el fin de que antes de empezar a leerlas pueda suponerse cuál es el tema que tratan

No vamos a estudiar las reparcelaciones que podemos llamar normales, porque eso está suficientemente claro. El problema que empieza a presentarse con relativa frecuencia es el derivado de la lentitud con que se realizan las reparcelaciones cuando, ambiciosamente, se ha querido abarcar un polígono grande.

La tentación que surge pronto es intentar hacer esa reparcelación por fases, es decir, reflejar en el Registro de la Propiedad las adjudicaciones a favor de sólo uno o varios propietarios.

Cuando se aborda la reparcelación sobre los planos, al poco tiempo de empezada se ve cómo van a quedar los solares, las calles, las zonas de jardines, etc. Dibujar el futuro sobre la tela de araña de los solares viejos, sabiendo que esa tela de araña va a desaparecer jurídicamente, es tarea fácil.

A los titulares de aportaciones con titulación perfecta, es lógico que se pueda prever pronto qué solares se les van a dar en compensación a su aportación. Y como a casi todos, incluyendo a la propia Administración, interesa que empiecen las obras cuanto antes, se ponen pronto en marcha las urbanizaciones de algunas zonas e incluso las contrucciones.

Y en contraste con esas prisas, las complejas operaciones de identificación de propietarios, estudio de titulaciones, localización de fincas en el Registro de la Propiedad, solicitud de certificaciones, expropiaciones,

etcétera, se realizan a un ritmo tan lento que se origina un desfase total entre la realidad física y la situación jurídica.

Como la reparcelación normal (insistimos en esta terminología para simplificar) supone la formalización en una escritura única de todas las propiedades del polígono aprobado, está claro que los propietarios de parcelas aportadas cuya titulación está perfecta, resultan afectados por la lentitud con que se llevan las operaciones; lentitud debida a la masa de parcelas mal tituladas o cuyos propietarios tienen poco interés en la reparcelación y no colaboran e incluso, en muchas ocasiones, obstaculizan cuanto está en su mano.

Entonces empieza a madurar la idea de que los que tienen, en la terminología vulgar, todos sus papeles arreglados, pueden empezar a construir sin esperar a la formalización de la reparcelación de todo el polígono. Lo que sucede es que «los papeles arreglados» son los referentes a las parcelas aportadas.

El argumento que usan es sencillo y contundente: Yo he cumplido con todo lo que me han exigido, he puesto mis fincas a disposición de la Junta, he aceptado los coeficientes que me han asignado, estoy conforme con las parcelas de reemplazo que me han ofrecido y con los gastos que me corresponden e, incluso, he empezado con la anuencia de la Administración a realizar obras. Si nadie impugna lo que a mí se refiere, ¿por qué no me dan los títulos de mis nuevas parcelas?

Esta es la situación de muchas reparcelaciones. Conocemos alguna que abarca miles (decimos *miles*) de parcelas, que llevan años en las tareas de investigación de propietarios, expropiaciones y todo lo que conlleva el aspecto jurídico de esta compleja operación, y que como tienen zonas bien delimitadas y nada polémicas las construcciones están en gran parte terminadas.

Ante estas situaciones parece útil reflexionar y preguntarse si se podría autorizar una escritura en la que se reflejen unas adjudicaciones de fincas, en pago de la aportación de otras, pertenecientes ambas a un polígono sujeto a reparcelación por compensación, dejando para escrituras futuras las restantes adjudicaciones.

Convendrá tener muy presente que esto de adjudicar unas parcelas en pago de unas aportaciones, dejando para el futuro la formalización de las aportaciones y adjudicaciones restantes, hay que hacerlo sin olvidar que lo que hagamos ahora está ligado y forma parte de un todo que, más adelante, habrá que completar.

Una historia reflejada en un libro es fácil de juzgar. Una historia escrita y leída en fascículos sólo se podrá calificar de buena o mala cuándo lleguemos al último. Pues aquí se plantea la posibilidad de dar

por bueno un fascículo de la historia de una reparcelación, sin que los posteriores estén terminados de escribir.

PROBLEMAS QUE SE PLANTEAN

Legalidad de la reparcelación hecha por fases.

Situación de las parcelas aportadas por el titular al que ahora se le dan parcelas de reemplazo.

Situación de las parcelas aportadas por el titular que ahora no recibe nada, y que se adjudican como parcela de reemplazo, en todo o en parte, a otro.

Garantías para el titular del párrafo anterior en relación al derecho adquirido por su aportación.

Formalidades previas y posteriores al otorgamiento de la escritura pública en que se plasme la reparcelación que estudiamos.

LEGALIDAD DE LA REPARCELACIÓN HECHA POR FASES

No está expresamente admitida esta forma de actuar.

No hay normas que la regulen.

No está prohibida ni expresa ni tácitamente.

Entonces cabe pensar que sí es posible aplicar las normas dadas para la reparcelación total, sin lesionar ningún derecho, y las formalidades de aquella se aplican a esta parcial, podrían admitirse supliendo lo que la ley no regula con el consentimiento expreso de los interesados regulados.

QUÉ HACER CON LAS FINCAS APORTADAS POR LOS PROPIETARIOS QUE RECIBEN AHORA LOTE DE REEMPLAZO

El lote de reemplazo que reciben puede cubrir todo el valor de su aportación o sólo parte de él.

Recordemos que en la Concentración parcelaria no se cancelaron las inscripciones de las parcelas originarias y se producían dobles inscripciones, que daban lugar en muchos casos a complicaciones graves. Hoy siguen en muchos Registros inscripciones de las fincas originarias (en la realidad inexistentes) e inscripciones de las fincas de reemplazo, ambas a nombre del mismo titular.

Aquel sistema, registralmente, fue malo.

En el Reglamento de reparcelaciones de 1966 se estableció el sistema

de agrupar las fincas aportadas a la reparcelación para segregar de ahí las de reemplazo. Ahora, en el Reglamento de Gestión Urbanística, se ha elegido otro: cancelar las inscripciones de las fincas originarias e inscribir después las fincas de reemplazo como nuevas.

Cualquiera de estos dos sistemas es, sin duda, más correcto que el de la Concentración parcelaria.

Pues bien, en la reparcelación total, como se cancelan todas las fincas aportadas no hay problema, pues el suelo de las mismas es el que forma las fincas de reemplazo, que se inscriben también a continuación.

En la reparcelación parcial que estudiamos, parece que habrá que cancelar las inscripciones de esas fincas aportadas que sean equivalentes a las que le den a su titular como compensación.

Para agotar este tema concreto, conviene recordar que esta cancelación de las fincas aportadas obedece a una doble causa. Primera: Se cancelan por que, a cambio de esas fincas, se le dan al propietario otras fincas nuevas, y se evita así la doble inscripción, inadmisibles en un sistema registral de inmuebles correcto. Se evita lo que censurábamos en la Concentración parcelaria. Y segunda causa o motivo de esa cancelación: porque el suelo de esas fincas aportadas es el sustrato físico de otras fincas nuevas; las de reemplazo que se dan a otro propietario.

La primera causa está presente en la reparcelación parcial; al propietario que aportó fincas se le dan unas nuevas y no debe conservar la titularidad de ambas. Pero la segunda causa puede no darse en los casos de reparcelación parcial. El suelo de esas fincas aportadas por el titular que en compensación sí recibe otras, y que es el sustrato de otras nuevas, puede ser que no se adjudique a nadie *de momento*. Entonces sucederá que al cancelar las inscripciones se sacan del Registro esas fincas y quedan fuera hasta otra etapa posterior; hasta el momento que se adjudiquen como parcelas de reemplazo y se inscriba la adjudicación siguiente.

Parece que el problema no es grave. Ciertamente causa cierta inquietud el que, cuando se hagan nuevas adjudicaciones en una posterior etapa, no pueda controlarse fácilmente la superficie que se canceló y la que entra en el Registro con las fincas de reemplazo.

Podría pensarse en otras soluciones. Por ejemplo, en lugar de cancelar poner una nota marginal indicando que el titular ha recibido otras fincas en equivalencia del valor de ésta. Sería una solución parecida a la que veremos luego cuando estudiemos el problema siguiente. Pero no resolveríamos la situación, pues, además de las fincas nuevas, seguirían las viejas inscritas al mismo nombre, aunque con una nota marginal a la que no encontramos apoyo legal alguno.

Otra solución podría ser que esas parcelas por cuyo valor su dueño

recibió ya otras nuevas, se pusiesen a nombre de la Junta de Compensación hasta que se adjudique su suelo, en cuyo momento se solicitaría la cancelación. El artículo 129 de la Ley del Suelo dice que la Junta actúa como fiduciaria con poder dispositivo. No es fácil afirmar que esto se pueda hacer, aunque parezca menos radical que la cancelación.

Lo menos complicado parece que sean la cancelación de las inscripciones de esas fincas aportadas por quien a cambio de ellas recibe otras.

En definitiva, eso y la posterior adjudicación de otras nuevas es lo que la reglamentación vigente ordena, no habiendo más diferencia que la que se desprende de la naturaleza del propio supuesto que se trata de resolver; que se haga en varios tiempos y no en uno solo.

Lo que sí hay que tener presente es que sólo se cancelarán las inscripciones de las fincas aportadas que estén en correspondencia con las que se le den de reemplazo, y bien entendido que esa correspondencia es la del valor entre ambas. Por consiguiente, si aportó por valor de 60 por 100 y ahora se le adjudican sólo fincas equivalente a un 40 por 100, deberá constar que es lo que hay que cancelar; el 66,66 por 100 de las fincas aportadas o equis fincas cuyos coeficientes sumen sólo dos tercios de la total aportación.

**QUÉ HACER CON LAS FINCAS APORTADAS POR TITULARES QUE NO
RECIBEN NADA AHORA, Y CUYO SUELO, O SEA, ESAS FINCAS,
SE ADJUDICAN A OTRO**

Si nos limitáramos a inscribir las nuevas sin más preocupaciones, produciríamos una doble matriculación; la finca antigua, cuyo terreno se adjudica a otro, estaría inscrita dos veces a nombre de dos titulares; el que la aportó y el adjudicatario de ella en pago de las otras que éste aportó.

Esas inscripciones de fincas aportadas por el señor A y que se adjudican al señor B como fincas de reemplazo por las aportaciones de este señor B, habría que cancelarlas para evitar la doble inscripción aludida, y resolver al mismo tiempo el problema de que esas fincas son, con su coeficiente, el título que en la reparcelación ostenta el titular señor A, es decir, que el derecho de éste está en esas fincas, se debe a esas fincas. Y ese derecho tiene que seguir conservándolo hasta que reciba su adjudicación.

Entonces, ¿se pueden cancelar esas inscripciones?

De entrada hay que afirmar que o consentía expresamente en escritura pública el titular o no se podría. Para la cancelación en la reparcelación total no es preciso que se refleje ese consentimiento en la escritura o documento donde se plasme la reparcelación, pero en el caso que

estudiamos sería ineludible, porque esa cancelación no tiene la contrapartida de una adjudicación actual compensatoria, que es el presupuesto legal para que aquella pueda darse.

Suponiendo que se pudiese cancelar, ¿qué habría que cancelar?

Este es un aspecto interesante. Al estudiar antes las parcelas aportadas por el que recibe su compensación en el momento, vimos que la correspondencia entre lo que se cancelaba y lo que se recibía, o sea, lo que se inscribía como nuevo, era una correspondencia de valor entre ambas. En el caso que estudiamos ahora la correspondencia es de extensión física. Aquí creemos que hay que atender a la realidad física de las fincas. La superficie de estas fincas de propietarios que ahora no reciben nada, si hubiese que cancelarlas, sería sólo por evitar la doble inscripción, doble y a favor de dos titulares distintos. Si la causa es esta, está claro que el problema a resolver es de extensión física. Se cancelaría sólo la inscripción de la parte de finca que se adjudicase al otro titular, puesto que estas fincas que se adjudican son «físicamente» aquellas viejas. A diferencia de lo que sucede en las reparcelaciones totales, o en el caso estudiado antes, en esta posible cancelación que ahora tratamos, no hay correspondencia de valor, sólo física, entre lo cancelable y lo adjudicado.

Volveremos sobre este tema después. Está muy relacionado con lo que sigue inmediatamente.

Decíamos que el otro problema que había que resolver era el de la reserva del derecho de estos titulares que ahora no reciben nada. Está relacionado con el problema que hemos abordado inmediatamente antes; el de qué hacer con las fincas que aportó este titular.

En la escritura figurará el coeficiente del valor atribuido a estas fincas, para que conste que en su día recibirá la compensación oportuna en fincas de reemplazo este titular que, sin recibir nada ahora, va a consentir que el terreno de sus fincas, con nueva descripción casi siempre, y sin tracto alguno entre unas y otras, *se adjudique a otro*.

Siempre hemos hablado de aquella posible cancelación en forma potencial, porque no acaba de satisfacer que a este titular se le deje sin protección registral; aunque hayamos consignado ya que sin su consentimiento expreso no cabría hacer nada.

Conviene detenerse en este punto, que es muy importante. Realmente, en esta reserva de derecho y en cómo se resuelva el problema registral de las inscripciones de este titular, que, sin recibir nada ahora, ha de consentir que el terreno que él aporta se inscriba a nombre de otro, radica el que sea o no viable una reparcelación por compensación formalizada en etapas sucesivas. Veamos si hay posibilidad de

una solución por aplicación analógica de algún precepto legal o reglamentario.

Analicemos lo que dice el Reglamento de Gestión Urbanística, que, sin referirse naturalmente al caso que estudiamos, contempla un supuesto de «reserva de derecho» de un titular que aporta unas fincas que son ocupadas en una reparcelación, sin que, a cambio, le den otras ni en el mismo polígono ni en el momento de la ocupación. Creemos que merece la pena resumir aquí cómo se regula esta reserva de derecho en los artículos 51 al 54 y 114 del citado Reglamento.

Adjudicación de parcelas de reemplazo en polígono distinto al de situación de las parcelas aportadas:

Artículo 51. Los propietarios de terrenos que, formando parte del suelo urbanizable programado, y estando destinados en el Plan General a vías de comunicación o espacios libres o zonas verdes o centros públicos, etc., carezcan de aprovechamiento, cuando no se aplique la expropiación, serán compensados mediante la adjudicación de otros terrenos en otros sectores.

A tales propietarios de terrenos con aprovechamiento cero, se les compensará, en el oportuno procedimiento de reparcelación o compensación con la superficie correspondiente.

Tales propietarios formarán parte de la comunidad reparcelatoria o compensatoria en el polígono donde hayan de hacerse efectivos sus derechos.

Momento de la ocupación y reserva de compensación: formalización de ambas:

Artículo 52. El Ayuntamiento u órgano actuante podrá ocupar aquellos terrenos, sin expropiarlos, en cuanto se inicie el expediente de reparcelación o compensación del polígono en el que hayan de hacerse efectivos los derechos de los propietarios afectados por los sistemas generales y siempre que simultáneamente el órgano actuante expida las certificaciones a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 53. En el momento de la ocupación se extiende un acta con el contenido siguiente: 1. f) Descripción y extensión de la superficie ocupada h) Polígono en el que hayan de hacerse efectivos los derechos de los propietarios de los terrenos ocupados j) Expedición de las certificaciones a que se refiere el artículo siguiente 3. El duplicado del acta será enviado por el órgano actuante al Registro de la Propiedad para

anotar al margen de la última inscripción de dominio vigente el hecho de la ocupación.

Título de la reserva y contenido de la misma:

Artículo 54. El órgano actuante expedirá a favor de cada acta a que se refiere el artículo anterior, en la que constarán uno de los propietarios de terrenos ocupados, certificación del las unidades de aprovechamiento que correspondan a cada parcela ocupada y el polígono en que hayan de hacerse efectivos sus derechos.

Transformación del dominio u otros derechos reales en unidades de aprovechamiento:

Artículo 54. Una vez obtenida la certificación, y en base a ella, el titular del dominio o de un derecho real o carga real TRANSFORMADO podrá otorgar escritura de declaración o especificación de las unidades de aprovechamiento derivadas de su derecho, en la que se describirá la finca o derecho de que proceden y el polígono donde hayan de hacerse efectivos.

Inscripción en el Registro de esa transformación:

Artículo 54. La citada escritura será inscribible en el Registro de la Propiedad, en el mismo folio de la finca ocupada y si declarase sólo parte de las unidades de aprovechamiento correspondientes a la misma se inscribirá como cuota proindivisa del dominio.

Si la ocupación no hubiese afectado a la totalidad de la finca, se segregará previamente la parte ocupada.

Posible cesión de «unidades de aprovechamiento» y su inscripción en el Registro de la Propiedad:

Artículo 54. Las transmisiones posteriores de todas o parte de las unidades de aprovechamiento se efectuarán conforme a lo establecido para las transmisiones de bienes inmuebles y se inscribirán en el mismo folio registral de la finca ocupada.

Cancelación de las inscripciones de las fincas que fueron objeto de ocupación:

Artículo 54. El folio registral no se cancelará hasta que se

inscriba el acuerdo de reparcelación o compensación del polígono en que los titulares de las citadas unidades de aprovechamiento hayan de hacer efectivos sus derechos conforme a lo previsto en el artículo 114 de este Reglamento.

Artículo 114. Se cancelarán las hojas registrales correspondientes a las fincas ocupadas para la ejecución de los sistemas generales, cuando sus titulares fuesen adjudicatarios en la unidad reparcelada.

Veamos las conclusiones que pueden sacarse de estas normas, que, en lo sustancial, hemos resumido y que regulan una situación que guarda cierta analogía con el problema que estudiamos.

El hecho de que una finca no debe estar inscrita a nombre de dos titulares es algo insoslayable. Tratar de romper ese principio es algo que no haremos.

En la reparcelación total se cancelan primero las inscripciones de las fincas aportadas, y a continuación se inscriben las de reemplazo.

Y en estos preceptos que hemos transcrito se conservan todos los asientos de la finca ocupada, hasta que se inscriba la reparcelación en que obtendrá su compensación el dueño. Parece que estuviésemos como obligados a partir, por tanto, de esta premisa: ni duplicidad de inscripciones ni cancelación sin compensación. Y con esto parece que hemos llegado a un círculo vicioso sin salida: en la reparcelación parcial precisaremos cancelar sin compensación inmediata y sin compensación inmediata no hay cancelación que reglamentariamente se pueda imponer.

Pero si estamos empeñados en hacer viable una reparcelación parcial, ¿no tenemos más salida que la de la cancelación consentida expresamente por el titular? Que sea fácil, difícil o imposible lograr ese consentimiento, ya no sería problema jurídico. Dependería en gran parte de las garantías que se le diesen, si se puede dar alguna.

Veamos, antes de seguir y llegar a conclusiones finales, algo muy importante: en esos artículos que hemos resumido ha surgido algo nuevo; algo que no dudamos que será el germen de importantes innovaciones.

TRANSFORMACIÓN DEL DOMINIO EN «UNIDADES DE APROVECHAMIENTO»

En los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión se regula la transformación del derecho de dominio sobre una finca en el derecho a obtener otra que sea equivalente a las «unidades de aprovechamiento» en que se valoró aquella finca aportada.

El titular de la finca ocupada puede otorgar escritura en la que conste que su derecho se ha transformado en equis unidades de aprovechamiento.

El otorgamiento de la escritura parece que lo regula el Reglamento como una facultad del titular, pero lo que no es facultativo es que el derecho que tenía sobre la finca se ha «transformado».

El Reglamento usa esa expresión y prevé que en el Registro de la Propiedad se inscriba esa transformación, con la que parece que el dominio se ha quedado vacío de contenido; el dueño no puede usar la finca y, si nos atenemos a los términos del artículo 54, parece que ni siquiera puede transmitir ese dominio, pues al regular el posible cambio de titularidades no dice que pueda transmitir la finca, sino que «puede transmitir las unidades de aprovechamiento».

El dominio ya no es más que un valor de cambio por otra cosa.

Se empieza a hablar de que el volumen edificable llegará a abrir folio registral. En esta transformación parece que sucede lo contrario; el dominio sobre la finca desaparece casi por completo, quedando sólo el derecho a un volumen edificable en pago de aquel dominio, realizable en otro sitio.

Pues bien, la pregunta que cabe hacerse es esta: la transformación que de forma obligatoria se regula en esos artículos para una finca que es ocupada por la Administración, y cuya compensación se le va a dar más tarde, ¿no se puede hacer con el consentimiento del titular en casos análogos, aunque las causas que motivan esa analogía sean otras?

Allí la causa es que la finca tiene un aprovechamiento cero en un plan general y no se le puede compensar en el mismo momento de ser ocupada. En nuestro caso es que la compensación vendrá más tarde porque se está haciendo por partes.

En realidad, al asignarle su coeficiente en la reparcelación a cada finca ya se están dando unas unidades de aprovechamiento. ¿Por qué no se va a poder hacer constar esa transformación voluntariamente y en la misma forma que se ha visto en la obligatoria; asignación de unidades de aprovechamiento y escritura pública? Creemos que esto es factible.

CANCELACIÓN DEL FOLIO REGISTRAL DE LA FINCA TRANSFORMADA

Y llegamos al último tramo del proceso, en este examen de problemas de tipo registral.

En el supuesto de las fincas ocupadas por su aprovechamiento cero, éstas no se inscriben, de momento, a nombre de la entidad que las ocupa. Si se han ocupado para ser, por ejemplo, vías públicas, no será

necesaria esa inscripción ni ahora ni después. Pero si se van a destinar, por ejemplo, a edificaciones de centros públicos, no hay duda habrá que inscribirlas en algún momento a favor de la Administración. Las únicas referencias a operaciones registrales relativas a ellas son, como vimos antes, la nota marginal de ocupación, la inscripción de la transformación con la posibilidad de inscripciones de transmisión de unidades de aprovechamiento y, la que más nos interesa, la de que no se cancela el folio registral de la finca ocupada hasta que no se inscriba la reparcelación en que el titular de ella sea adjudicatario.

Parece, pues, que la inscripción del terreno ocupado a nombre de quien vaya a ser titular del mismo, se hará lógicamente cuando se inscriba la reparcelación a que ese terreno corresponde, toda vez que lo único que el Reglamento de Gestión dice, en relación a estas fincas pertenecientes a un titular que ahora no recibe nada y que le han sido ocupadas, son solamente esas tres cosas que conviene recordar de nuevo: 1. Nota marginal de ocupación. 2. Inscripción de la transformación del dominio en unidades de aprovechamiento y la posible transmisión de éstas, registrada también en forma de inscripción; y 3. Cancelación del folio registral, cuando se inscriba el acuerdo de reparcelación o compensación del polígono en que los titulares de esas unidades hayan de hacer efectivos sus derechos.

Queremos significar con todo esto que la inscripción de las fincas ocupadas, a favor de quien vaya a ser titular de ellas, no puede condicionarse, ni se condiciona en el Reglamento, a que le den a su antiguo titular las parcelas de reemplazo; esto supondría encadenar unos problemas a otros, es decir, que la terminación de un plan urbanístico dependiese de la terminación previa de otra.

Lo que el Reglamento dice es que el folio registral que ampara a los «titulares de las unidades de aprovechamiento» se cancelará cuando estos titulares hagan efectivo su derecho. No los llama «titulares de las fincas ocupadas». Ese artículo 54 es perfectamente congruente con la «transformación» de aquel dominio que ya no es tal dominio.

Hay que señalar que el artículo 114 no es tan preciso como el 54 en este punto. Es menos preciso, pero no llega a ser contradictorio. Sigamos, por tanto, el camino que nos marca el 54 que es muy valioso.

Cuando se ocupa la finca ya está aprobado el acuerdo de reparcelación del polígono en que van a ser compensados los dueños de las fincas ocupadas. Esto quiere decir que cuando se hace constar en el Registro la «transformación» (posterior a la ocupación) y se inscriben a favor de los titulares las «unidades de aprovechamiento», ya se con-signa en la inscripción de éstas el polígono sobre el que recaen los derechos que confieren las mismas.

Al aprobarse esta otra reparcelación, se reflejarán necesariamente esas unidades de aprovechamiento, pues tanto a sus titulares como a los dueños de las fincas que integran el polígono, hay que adjudicarles lo correspondiente a la aportación de éstos y al derecho de aquéllos.

Resulta, pues, que cuando se inscriben las unidades de aprovechamiento, el objeto sobre el que recae el derecho que comportan esas unidades, es otro terreno que se designa expresamente al inscribirlas.

Esto significa que la «transformación» que estudiamos es más profunda de lo que pudiera parecer.

Si el titular de la finca «ocupada» conservara su dominio sobre esa finca, sería absurdo que *además* tuviese derechos sobre el otro polígono.

Cabe preguntarse qué significa que el artículo 54 diga que el folio registral de la finca ocupada y transformada en su titularidad, sólo se cancelará cuando su titular sea adjudicatario de las fincas de reemplazo en el otro polígono. Pues creemos que significa que ese folio registral contiene ya, *solamente*, el derecho representado por las unidades de aprovechamiento, y que al realizarse ese derecho, mediante la adjudicación de fincas de reemplazo, ya no tiene razón de ser y se cancela.

Todo esto nos lleva a otro problema: ¿puede ser compatible inscribir la finca ocupada a favor de la Administración, cuando se termine la urbanización en la que entra esa finca, y seguir vigente la inscripción antigua de la misma, que no se cancelará hasta que su titular sea adjudicatario en el otro polígono? ¿Supone esto doble inmatriculación?

Creemos que no porque la inscripción de la finca que se ocupó y se transformó no refleja, desde que se inscribió la transformación, el derecho de dominio sobre esa finca; refleja *otro derecho* y sobre *otro terreno*. Si admitimos todo lo anterior, será fácil llegar a la conclusión de que, por analogía, puedan aplicarse esas normas para reflejar en el Registro de la Propiedad el derecho de los aportantes a los que no se les da la compensación inmediata de su dominio en una reparcelación hecha por fases.

La única diferencia radicaría en estos dos puntos: en el caso de la «ocupación», el derecho de los titulares de unidades de aprovechamiento se materializa en un polígono quizá lejano al que ocupan esas fincas y, en el otro caso, se hace efectivo en el mismo en que radican. Y, naturalmente, en que en el supuesto de ocupación la transformación es obligatoria y en el de reparcelación parcial tendría que ser consentida por el titular. Todo lo demás sería exactamente igual.

CONCLUSIONES

Podría inscribirse una parte de una reparcelación por compensación, si se cumpliera lo siguiente:

Primero.—De los dos modos de formalizar la reparcelación; certificación del Organismo actuante o escritura pública, previstos en el artículo 113 del Reglamento de Gestión, el apto sería la escritura debido al necesario y expreso consentimiento de los titulares afectados.

Segundo.—Esta reparcelación se hará con la intervención en la escritura de los afectados, o sea, de los titulares de las fincas que entren en juego, que son las aportadas por el que a cambio recibe otras y las aportadas por el que ahora no recibe compensación y su terreno se adjudica a aquel otro.

Tercero.—Se solicitarán, concretándolas, las operaciones que deba realizar el Registrador, al que se le solicitará expresamente la práctica de las mismas, indicando todas y cada una de ellas, huyendo de fórmulas más o menos ambiguas, como «las inscripciones que procedan» o «las oportunas inscripciones», etc.

Cuarto.—En la escritura se describirán las fincas aportadas por el titular que reciba otras en compensación, con expresión de sus coeficientes, para ser canceladas en la medida que el valor de esas equivalga a lo que se le adjudique. (Art. 113, *a*), y 114 del Reglamento.)

Quinto.—También constarán las fincas nuevas que se adjudiquen, así como las viejas a las que corresponde el suelo, el terreno, de aquellas nuevas. (Art. 113, *b*), y por analogía el 114 del Reglamento.) Estas fincas, que llamamos viejas para simplificar, son las aportadas por titulares que ahora no reciben compensación y que deben ser objeto de «transformación» en unidades de aprovechamiento y que, en la misma medida física en que se adjudiquen a otro, debe solicitar su propietario que se inscriba la transformación. Y si sólo se adjudicase parte de alguna de estas fincas, sería preciso segregar esa parte para concretarla. (Por analogía, Art. 54 del Reglamento.)

Sexto.—Cada reparcelación parcial que se haga, necesitará la aprobación, con las mayorías reglamentarias, de la Junta de Compensación, lo mismo que la reparcelación total. (Art. 29 del Reglamento.)

Séptimo.—Cada escritura en la que se formalice una reparcelación deberá ser aprobada por el Organismo que aprobó los Estatutos de la Junta (hoy ya, por virtud del Decreto de 106 de octubre de 1981, debe ser el Ayuntamiento), lo mismo que la reparcelación total. Artículos 157 y siguientes del Reglamento.)

Octavo.—Todo lo demás que la Ley del Suelo, y el Reglamento de reparcelaciones de 7 de abril de 1966 (en la parte que está vigente) y el

de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, establecen para las reparcelaciones por compensación, es de obligado cumplimiento en estas reparcelaciones parciales.

* * *

Estas son las conclusiones a las que hemos llegado en un rápido estudio, urgidos por las reiteradas peticiones y consultas sobre la posible validez de una reparcelación parcial.

Nos daremos por satisfechos si sirven para que alguien con mejor criterio que el nuestro, las complete o las modifique y se pueda abrir una vía útil para todos.

Madrid, septiembre de 1982.

ISIDORO DELGADO ROLLÁN