

HIPOTECA MOBILIARIA

LEY HIPOTECARIA

**MEDIDAS PARA REFORZAR LA
PROTECCIÓN A LOS DEUDORES
HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN
DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL**

**LA EJECUCIÓN DE LA LEY
HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCIÓN
EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE ACTOS DE NATURALEZA
URBANÍSTICA**

Actualización Permanente



DEMO DE ESTE LIBRO

ORDEN CIVIL. HIPOTECA MOBILIARIA – HIPOTECA INMOBILIARIA – LEY HIPOTECARIA – MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS – NORMAS COMPLEMENTARIAS AL REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA

1. **Desde el Sumario de este Libro:** se han elegido al azar, como ejemplo, la siguiente ley: Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
2. **Clicando sobre la Ley:** te aparecerán automáticamente dos índices, el **sistemático** de la propia Ley, que ordena el sistema de la Ley, y el sistemático **por artículos**, que, ordenado por la Ley, **incluye el título de los artículos**.

Ventajas en la utilización del sistemático por artículos:

- a) **De la lectura del título del artículo:** te permite conocer el contenido de forma instantánea, con un considerable ahorro de tiempo en su localización.
 - b) **Al mismo tiempo que te desplaza al artículo que te interesa:** aparecen el resto de los artículos del epígrafe, obteniendo con ello una lectura inmediata y homogénea de todo el título, capítulo, sección o subsección que se está estudiando.
3. **Redacción de los artículos:** clicando sobre el artículo, te aparecerán dos redacciones.

El primero con el título (verde) que contiene el título, y a continuación el contenido secuencial (en marrón-rojizo) que está redactado, siempre respetando el propio artículo de la Ley, en la forma indicada: *antecedente o hecho, el sujeto que realiza la acción, qué acción realiza y la consecuencia*.

De esta forma se obtiene un mayor conocimiento del contenido del Código, Ley o Reglamento, sin necesidad de un estudio memorístico, sino que se convierte en *lectura*, interiorizando el ordenamiento del artículo.

El segundo: la redacción propia de los artículos del Código, Ley o Reglamento.

ARTÍCULOS VISIBLES DE LA DEMO:

1. **NORMAS COMPLEMENTARIAS AL REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA** **Arts. de 4 a 18**

**NORMAS COMPLEMENTARIAS AL REGLAMENTO
PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA
SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA
URBANÍSTICA**

REAL DECRETO 1093/1997, DE 4 DE JULIO

INICIO

ÍNDICE POR ARTÍCULOS

**NORMAS COMPLEMENTARIAS AL REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY
HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA**

(BOE núm. 175, de 23/07/1997)

ÍNDICE SISTEMÁTICO

	Artículo
CAPÍTULO II. INSCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN	4 a 18

**NORMAS COMPLEMENTARIAS AL REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY
HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE
ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA**

Real Decreto 1093/1997, de 4 julio

(BOE núm. 175, de 23/07/1997)

ÍNDICE POR ARTÍCULOS

CAPÍTULO II

INSCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

- 4. FINCAS Y DERECHOS SUJETOS:**
- 5. NOTA MARGINAL DE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO:**
- 6. TÍTULO INSCRIBIBLE:**
- 7. CIRCUNSTANCIAS QUE HA DE CONTENER EL TÍTULO:**
- 8. INMATRICULACIÓN, RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN Y FORMACIÓN DE FINCAS DE ORIGEN:**
- 9. REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN:**
- 10. DOBLE INMATRICULACIÓN. TITULARIDAD DESCONOCIDA O CONTROVERTIDA SOBRE LA FINCA DE ORIGEN. TITULAR EN IGNORADO PARADERO:**
- 11. RÉGIMEN DE LAS TITULARIDADES LIMITADAS Y DE LOS DERECHOS Y GRAVÁMENES INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN:**
- 12. IMPOSIBILIDAD DE SUBSISTENCIA DE CARGAS COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO:**
- 13. INSCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO:**
- 14. PRÁCTICA DE LOS ASIENTOS POSTERIORES A LA NOTA MARGINAL DE INICIACIÓN DEL PROYECTO:**
- 15. CANCELACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS INSCRITOS CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE LA NOTA:**
- 16. NOTA MARGINAL DE REFERENCIA A LA CANCELACIÓN FORMAL:**
- 17. TÍTULO PARA LA RECTIFICACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA DE RESULTADO EN CASO DE CANCELACIÓN FORMAL:**
- 18. REGLAS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN:**

NORMAS COMPLEMENTARIAS AL REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA

Real Decreto 1093/1997, de 4 julio

(BOE núm. 175, de 23/07/1997)

CAPÍTULO II

INSCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

4. **FINCAS Y DERECHOS SUJETOS:**
5. **NOTA MARGINAL DE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO:**
6. **TÍTULO INSCRIBIBLE:**
7. **CIRCUNSTANCIAS QUE HA DE CONTENER EL TÍTULO:**
8. **INMATRICULACIÓN, RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN Y FORMACIÓN DE FINCAS DE ORIGEN:**
9. **REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN:**
10. **DOBLE INMATRICULACIÓN. TITULARIDAD DESCONOCIDA O CONTROVERTIDA SOBRE LA FINCA DE ORIGEN. TITULAR EN IGNORADO PARADERO:**
11. **RÉGIMEN DE LAS TITULARIDADES LIMITADAS Y DE LOS DERECHOS Y GRAVÁMENES INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN:**
12. **IMPOSIBILIDAD DE SUBSISTENCIA DE CARGAS COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO:**
13. **INSCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO:**
14. **PRÁCTICA DE LOS ASIENTOS POSTERIORES A LA NOTA MARGINAL DE INICIACIÓN DEL PROYECTO:**
15. **CANCELACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS INSCRITOS CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE LA NOTA:**
16. **NOTA MARGINAL DE REFERENCIA A LA CANCELACIÓN FORMAL:**
17. **TÍTULO PARA LA RECTIFICACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA DE RESULTADO EN CASO DE CANCELACIÓN FORMAL:**
18. **REGLAS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN:**

FINCAS Y DERECHOS SUJETOS:

→ **QUEDARÁN SUJETOS AL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN QUE RESULTE APLICABLE:**

= **LAS FINCAS, PARTES DE FINCAS O DERECHOS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO,**

- **COMPRENDIDOS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN,**
- **Y LAS FINCAS, PARTES DE FINCAS O DERECHOS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADSCRITOS,**
- **CUYOS TITULARES TENGAN DERECHO A PARTICIPAR EN EL APROVECHAMIENTO RECONOCIDO A DICHA UNIDAD,**
- **AUNQUE TALES FINCAS O APROVECHAMIENTOS CONSTITUYAN O SE REFIERAN A TERRENOS SITUADOS FUERA DE LOS LÍMITES DE LA MISMA.**

- **Fincas y derechos sujetos.**

Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas,

partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma.

Art. 4.

NOTA MARGINAL DE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO:

→ **A REQUERIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN O DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA ACTUANTE, ASÍ COMO DE CUALQUIERA OTRA PERSONA O ENTIDAD QUE RESULTE AUTORIZADA POR LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA APLICABLE:**

= **EL REGISTRADOR PRACTICARÁ LA NOTA AL MARGEN DE CADA FINCA AFECTADA EXPRESANDO LA INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO**

- **Y EXPEDIRÁ, HACIÉNDOLO CONSTAR EN LA NOTA, CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.**
- **EN LA SOLICITUD CONSTARÁ LAS FINCAS, PORCIONES O DERECHOS DE APROVECHAMIENTO,**
- **AFECTADOS A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
- **CUANDO SE TRATE DE UNIDADES SUJETAS AL SISTEMA DE COMPENSACIÓN,**
- **PARA LA PRÁCTICA DE LA NOTA MARGINAL CITADA BASTARÁ QUE HAYA SIDO OTORGADA LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD.**

→ **LA NOTA MARGINAL:**

= **TENDRÁ UNA DURACIÓN DE TRES AÑOS**

- **Y PODRÁ SER PRORROGADA POR OTROS TRES A INSTANCIA DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE**
- **O DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA.**

→ **CUANDO CON POSTERIORIDAD A LA NOTA SE PRACTIQUE CUALQUIER ASIENTO EN EL FOLIO REGISTRAL,**

= **SE HARÁ CONSTAR EN LA NOTA DE DESPACHO DEL TÍTULO CORRESPONDIENTE EL CONTENIDO DE LA MISMA.**

→ **LA NOTA PRACTICADA PRODUCIRÁ, EN TODO CASO:**

= **LOS EFECTOS PREVISTOS EN LOS ARTÍCULOS 14 Y SIGUIENTES.**

• **Nota marginal de iniciación del procedimiento.**

1. A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. En la solicitud constará las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad.
2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.
3. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma.

4. La nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes.

Art. 5.

TÍTULO INSCRIBIBLE:

→ **SERÁ TÍTULO IDÓNEO PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA REORGANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD:**

= **LA CERTIFICACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE ACREDITATIVA DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO.**

- **DICHA CERTIFICACIÓN PODRÁ PROTOCOLIZARSE MEDIANTE EL ACTA A LA QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 211 DEL REGLAMENTO NOTARIAL,**
- **A REQUERIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE O DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA A CUYA INSTANCIA SE HUBIERE TRAMITADO EL PROYECTO.**
- **TAMBIÉN SERÁ TÍTULO INSCRIBIBLE LA ESCRITURA PÚBLICA OTORGADA POR TODOS LOS TITULARES DE LAS FINCAS Y APROVECHAMIENTOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD,**
- **A LA QUE SE ACOMPAÑE CERTIFICACIÓN DE LA APROBACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS OPERACIONES REALIZADAS.**

• **Título inscribible.**

Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.

Art. 6.

CIRCUNSTANCIAS QUE HA DE CONTENER EL TÍTULO:

→ **EL TÍTULO INSCRIBIBLE, SIN PERJUICIO DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE, DEBERÁ CONTENER LAS CIRCUNSTANCIAS EXIGIDAS POR LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA Y ESPECIALMENTE:**

1. REFERENCIA A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN QUE SE EJECUTA

- **Y, EN SU CASO,**
- **AL EXPEDIENTE DE DELIMITACIÓN DE LA PROPIA UNIDAD,**
- **CON ESPECIFICACIÓN DE LA FECHA DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN**
- **Y DE SU PUBLICACIÓN EN EL DIARIO OFICIAL QUE CORRESPONDA.**

2. DESCRIPCIÓN DE CADA UNA DE LAS FINCAS, PARTES DE FINCAS Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN O ADSCRITAS A ÉSTA:

- **CON ESPECIFICACIÓN DE SU TITULARIDAD Y DE LAS CARGAS Y GRAVÁMENES INSCRITOS SOBRE LAS MISMAS**
- **Y, EN SU CASO,**
- **DE SUS DATOS REGISTRALES.**

3. **ESPECIFICACIÓN RESPECTO DE CADA FINCA DE ORIGEN DE LAS MODIFICACIONES QUE SE PRODUZCAN EN SU DESCRIPCIÓN O EN SU TITULARIDAD:**
 - CUANDO LOS DATOS RESULTANTES DEL REGISTRO NO COINCIDIEREN CON LOS DEL PROYECTO.
4. **DETERMINACIÓN DE LA CORRESPONDENCIA:**
 - ENTRE LAS SUPERFICIES O APROVECHAMIENTOS APORTADOS AL PROYECTO Y LAS FINCAS DE RESULTADO ADJUDICADAS,
 - CONFORME AL MISMO,
 - A LOS TITULARES DE LAS PRIMERAS.
5. **EN EL CASO DE QUE EN EL PROYECTO SE LLEVE A CABO LA AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL DE LA TOTALIDAD DE LAS FINCAS DE ORIGEN QUE FORMAN PARTE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:**
 - SE DESCRIBIRÁ LA FINCA AGRUPADA,
 - QUE DEBERÁ COMPRENDER SOLAMENTE LOS TERRENOS FÍSICAMENTE INCLUIDOS EN LA UNIDAD DE QUE SE TRATE.
6. **ESPECIFICACIÓN DE LAS CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN:**
 - QUE HAN DE SER OBJETO DE TRASLADO O DE CANCELACIÓN CONFORME A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 11.
7. **DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SE MANTIENEN Y ESPECIFICACIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO EN QUE SE UBICAN.**
 - SE EXPRESARÁN,
 - EN SU CASO,
 - LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES,
 - AUNQUE NO HUBIERAN SIDO OBJETO DE PREVIA INSCRIPCIÓN REGISTRAL.
8. **DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO FORMADAS EN VIRTUD DEL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN:**
 - CONFORME A LO DISPUESTO EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA,
 - BIEN POR SUSTITUCIÓN DE LAS FINCAS ORIGINARIAS,
 - BIEN POR SEGREGACIÓN DE LA AGRUPADA INSTRUMENTALMENTE A ESTOS EFECTOS.
9. **DETERMINACIÓN DE LA CUOTA QUE SE ATRIBUYA A CADA UNA DE LAS FINCAS DE RESULTADO EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN,**
 - DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 20.1.
10. **ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO A LOS TITULARES A QUIENES CORRESPONDAN:**
 - POR TÍTULO DE SUBROGACIÓN
 - O DE CESIÓN OBLIGATORIA.
11. **RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE FINCAS Y DE APROVECHAMIENTOS,**
 - ASÍ COMO DE LOS TITULARES DE LAS CARGAS Y GRAVÁMENES AFECTADOS POR LA EQUIDISTRIBUCIÓN,
 - CON ESPECIFICACIÓN DE SUS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES,
 - DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA,
 - Y CON EXPRESA INDICACIÓN DE HABER SIDO NOTIFICADOS EN EL EXPEDIENTE.

12. PLANO DE LAS FINCAS DE RESULTADO.

- **CUANDO SE HUBIEREN INCLUIDO EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN FINCAS SITUADAS FUERA DE ELLA**
- **O QUE HUBIEREN SIDO OBJETO DE OCUPACIÓN DIRECTA,**
- **CON APERTURA DE FOLIO INDEPENDIENTE A SU APROVECHAMIENTO,**
- **SE APORTARÁ PLANO APARTE DE LAS MISMAS.**
- **AL TÍTULO INSCRIBIBLE SE ACOMPAÑARÁ EJEMPLAR POR DUPLICADO DE LOS PLANOS PARA SU ARCHIVO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

- **Circunstancias que ha de contener el título.**

El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente:

1. Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda.
2. Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.
3. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.
4. Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.
5. En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.
6. Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación conforme a lo señalado en el artículo 11.
7. Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.
8. Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.
9. Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.1.
10. Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.
11. Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.

12. Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, con apertura de folio independiente a su aprovechamiento, se aportará plano aparte de las mismas. Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

Art. 7.

INMATRICULACIÓN, RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN Y FORMACIÓN DE FINCAS DE ORIGEN:

→ **LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN SERÁ TÍTULO SUFICIENTE PARA:**

1. LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS QUE CARECIEREN DE INSCRIPCIÓN Y LA RECTIFICACIÓN DE SU EXTENSIÓN SUPERFICIAL O DE SUS LINDEROS O DE CUALQUIER OTRA CIRCUNSTANCIA DESCRIPTIVA,

- **SIN NECESIDAD DE OTRO REQUISITO.**
- **CUANDO EL PROYECTO SE HUBIERE LLEVADO A CABO POR ACUERDO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS O A INSTANCIA DE PROPIETARIO ÚNICO,**
- **PARA QUE PRODUZCA LOS EFECTOS PREVISTOS EN ESTE PÁRRAFO DEBERÁ SOMETERSE AL TRÁMITE ORDINARIO DE INFORMACIÓN PÚBLICA PREVISTO EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA PARA LOS PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.**

2. 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.**

- **Inmatriculación, rectificación de descripción y formación de fincas de origen.**

La aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para:

1. La inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los efectos previstos en este párrafo deberá someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución.
2. 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.

Art. 8.

REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN:

→ **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 AQUÉLLA,**

= **LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO PODRÁ REALIZARSE CONFORME A LAS SIGUIENTES REGLAS:**

1. CUANDO LOS TÍTULOS PÚBLICOS INTERMEDIOS TAN SÓLO ESTUVIESEN PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN:
 - SE PROCEDERÁ PREVIAMENTE A LA PRÁCTICA DE ÉSTA.
 - SI FUESE PRECISO,
 - PARA LA OBTENCIÓN DE COPIAS DE TALES TÍTULOS TENDRÁ INTERÉS LEGÍTIMO PARA SOLICITAR SU EXPEDICIÓN EL ÓRGANO ACTUANTE,
 - LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
 - O LA ENTIDAD COMPETENTE PARA LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD.

2. SI LA INSCRIPCIÓN CONTRADICTORIA CON LA TITULARIDAD ALEGADA EN EL EXPEDIENTE TUVIERA MÁS DE TREINTA AÑOS DE ANTIGÜEDAD:
 - SE CITARÁ AL TITULAR REGISTRAL EN EL DOMICILIO QUE CONSTARE DEL ASIENTO
 - Y SI TAL CIRCUNSTANCIA NO RESULTARE DEL REGISTRO,
 - POR EDICTOS.
 - SI DICHO TITULAR NO COMPARECIERE,
 - NI TAMPOCO FORMULARE OPOSICIÓN EL MINISTERIO FISCAL,
 - LA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA DE ORIGEN SE PRACTICARÁ A FAVOR DE QUIEN HUBIERE JUSTIFICADO SU DERECHO POR CUALQUIER TÍTULO.
 - DE LA MISMA FORMA SE PRACTICARÁ LA INSCRIPCIÓN EN CASO DE QUE EL TITULAR HUBIERE COMPARECIDO EN EL EXPEDIENTE
 - Y NO SE OPUSIERA AL CONTENIDO DEL PROYECTO.

3. SI LA INSCRIPCIÓN CONTRADICTORIA TUVIERA TREINTA O MENOS DE TREINTA AÑOS DE ANTIGÜEDAD, LA REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUMPIDO DENTRO DEL EXPEDIENTE SÓLO PODRÁ TENER LUGAR:
 - CUANDO CONSTE QUE EL TITULAR REGISTRAL SE HA DADO POR ENTERADO PERSONALMENTE
 - Y NO HA FORMULADO OPOSICIÓN.

4. LA REALIZACIÓN DE LOS TRÁMITES A QUE SE REFIEREN LOS APARTADOS ANTERIORES:
 - DEBERÁ LLEVARSE A EFECTO POR LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE
 - Y SU RESULTADO SE INCORPORARÁ AL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO,
 - QUE DEBERÁ CONTENER LA REFERENCIA A LOS DOCUMENTOS EN QUE SE APOYA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO,
 - A LAS NOTIFICACIONES REALIZADAS,
 - A SU DESTINATARIO
 - Y A LAS COMPARECENCIAS QUE, EN SU CASO, HAYAN TENIDO LUGAR POR PARTE DE LOS INTERESADOS.

5. SI NO SE CUMPLEN LOS REQUISITOS DE LOS APARTADOS ANTERIORES:
 - LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE ADJUDICARÁ LAS FINCAS DE RESULTADO AL TITULAR REGISTRAL DE LAS DE ORIGEN,
 - HACIENDO CONSTAR EN EL TÍTULO INSCRIBIBLE QUE EL EXPEDIENTE SE HA ENTENDIDO CON PERSONA DISTINTA.
 - EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD HARÁ LA INSCRIPCIÓN SIN INDICACIÓN ALGUNA DE LA POSIBLE CONTRADICCIÓN.

6. EL PROCEDIMIENTO REGULADO EN LOS APARTADOS 2 A 5 PODRÁ SER TRAMITADO POR NOTARIO COMPETENTE PARA ACTUAR EN EL DISTRITO DONDE SE SITÚE LA FINCA,

- **A INSTANCIA DEL TITULAR DE LA FINCA INCLUIDA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
- **SI SE DIERA ESTE SUPUESTO,**
- **EL NOTARIO REQUERIDO DARÁ CUENTA DEL HECHO AL ÓRGANO ACTUANTE**
- **Y EL RESULTADO DEL EXPEDIENTE SE FORMALIZARÁ EN ACTA DE NOTORIEDAD,**
- **CUYA PRIMERA COPIA SE REMITIRÁ, ASIMISMO, AL ÓRGANO ACTUANTE,**
- **ANTES DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN.**

- **Reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen.**

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 aquélla, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido podrá realizarse conforme a las siguientes reglas:

1. Cuando los títulos públicos intermedios tan sólo estuviesen pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de ésta. Si fuese preciso, para la obtención de copias de tales títulos tendrá interés legítimo para solicitar su expedición el órgano actuante, la Junta de Compensación o la entidad competente para la ejecución de la unidad.
2. Si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada en el expediente tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará al titular registral en el domicilio que constare del asiento y si tal circunstancia no resultare del Registro, por edictos. Si dicho titular no compareciere, ni tampoco formulare oposición el Ministerio Fiscal, la inscripción de la finca de origen se practicará a favor de quien hubiere justificado su derecho por cualquier título. De la misma forma se practicará la inscripción en caso de que el titular hubiere comparecido en el expediente y no se opusiera al contenido del proyecto.
3. Si la inscripción contradictoria tuviera treinta o menos de treinta años de antigüedad, la reanudación del tracto interrumpido dentro del expediente sólo podrá tener lugar cuando conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición.
4. La realización de los trámites a que se refieren los apartados anteriores deberá llevarse a efecto por la Administración actuante y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto, que deberá contener la referencia a los documentos en que se apoya la reanudación del tracto, a las notificaciones realizadas, a su destinatario y a las comparecencias que, en su caso, hayan tenido lugar por parte de los interesados.
5. Si no se cumplen los requisitos de los apartados anteriores, la Administración actuante adjudicará las fincas de resultado al titular registral de las de origen, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta. El Registrador de la Propiedad hará la inscripción sin indicación alguna de la posible contradicción.
6. El procedimiento regulado en los apartados 2 a 5 podrá ser tramitado por Notario competente para actuar en el Distrito donde se sitúe la finca, a instancia del titular de la finca incluida en la unidad de ejecución. Si se diera este supuesto, el Notario requerido dará cuenta del hecho al órgano actuante y el resultado del expediente se formalizará en acta de notoriedad, cuya primera copia se remitirá, asimismo, al órgano actuante, antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.

Art. 9.

DOBLE INMATRICULACIÓN. TITULARIDAD DESCONOCIDA O CONTROVERTIDA SOBRE LA FINCA DE ORIGEN. TITULAR EN IGNORADO PARADERO:

→ CUANDO LA FINCA INCLUIDA EN EL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN HUBIERE SIDO OBJETO DE DOBLE INMATRICULACIÓN, RESULTARE SER DE TITULAR DESCONOCIDO O REGISTRALMENTE CONSTARE QUE SU TITULARIDAD ES CONTROVERTIDA:

= SE APLICARÁN LAS SIGUIENTES REGLAS:

1. SI LA FINCA CONSTARE DOBLEMENTE INMATRICULADA, POR HABERSE PRACTICADO LA NOTA CORRESPONDIENTE CON ANTERIORIDAD A LA INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN, O DICHA DOBLE INMATRICULACIÓN RESULTARE PROBADA COMO CONSECUENCIA DE LAS OPERACIONES DEL PROPIO PROYECTO:

- DEBERÁN CONSIDERARSE INTERESADOS EN EL PROCESO LOS TITULARES REGISTRALES DE LA FINCA DOBLEMENTE INMATRICULADA,
- SEGÚN CADA INSCRIPCIÓN,
- LO QUE SUPONDRÁ EL MANTENIMIENTO DE DICHA SITUACIÓN EN LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO Y EN SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL,
- LA CUAL SE PRACTICARÁ A FAVOR DE QUIEN ACREDITE MEJOR DERECHO EN EL JUICIO DECLARATIVO ORDINARIO QUE CORRESPONDA POR SU CUANTÍA EN EL ORDEN JURISDICCIONAL CIVIL.
- TODO ELLO,
- SIN PERJUICIO DEL CONVENIO ENTRE LOS TITULARES AFECTADOS FORMALIZADO EN ESCRITURA PÚBLICA.
- EN LA INSCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO SE HARÁN CONSTAR:
- LAS CIRCUNSTANCIAS CORRESPONDIENTES A LAS FINCAS DE ORIGEN QUE HUBIEREN SIDO OBJETO DE DOBLE INMATRICULACIÓN.

2. CUANDO LA FINCA DE ORIGEN FUERE DE TITULAR DESCONOCIDO:

- LA FINCA DE RESULTADO SE INSCRIBIRÁ A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE,
- CON CARÁCTER FIDUCIARIO Y PARA SU ENTREGA A QUIEN ACREDITE MEJOR DERECHO SOBRE LA MISMA.
- SI EL TITULAR DE LA FINCA DE ORIGEN ESTUVIERE EN IGNORADO PARADERO,
- LA DEFENSA DE SUS INTERESES,
- DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PROCESO,
- CORRESPONDERÁ AL MINISTERIO FISCAL,
- SALVO QUE EL AUSENTE TUVIESE DESIGNADO REPRESENTANTE CON FACULTADES SUFICIENTES.

3. SE CONSIDERARÁ QUE EXISTE TITULARIDAD CONTROVERTIDA:

- CUANDO CONSTARE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA DE PROPIEDAD.
- EN ESTE CASO LA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA DE RESULTADO SE PRACTICARÁ A FAVOR DEL TITULAR REGISTRAL DE LA FINCA DE ORIGEN,
- PERO TRASLADANDO, IGUALMENTE, LA ANOTACIÓN PREVENTIVA QUE SOBRE LA MISMA CONSTE PRACTICADA.

• **Doble inmatriculación. Titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen. Titular en ignorado paradero.**

Cuando la finca incluida en el proyecto de equidistribución hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si la finca constare doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública. En la inscripción de las fincas de resultado se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación.
2. Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes.
3. Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

Art. 10.

RÉGIMEN DE LAS TITULARIDADES LIMITADAS Y DE LOS DERECHOS Y GRAVÁMENES INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN:

→ **CUANDO SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN APORTADAS AL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN CONSTASEN INSCRITOS DERECHOS, CARGAS O TITULARIDADES NO DOMINICALES, SIN PERJUICIO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE SOBRE NOTIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE A SUS RESPECTIVOS TITULARES,**

= **SE APLICARÁN LAS SIGUIENTES REGLAS:**

1. **LAS TITULARIDADES CONDICIONALES, DERECHOS Y CARGAS INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN, QUE EL PROYECTO DECLARE INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA,**
 - **SIEMPRE QUE EN DICHO PROYECTO SE SOLICITASE EXPRESAMENTE,**
 - **CON ESPECIFICACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN QUE, EN SU CASO, HAYA DE SATISFACERSE A SU TITULAR**
 - **Y SIEMPRE QUE CONSTE QUE SE HA PAGADO O CONSIGNADO SU IMPORTE,**
 - **SERÁN OBJETO DE CANCELACIÓN.**
2. **CUANDO DICHAS TITULARIDADES, DERECHOS Y CARGAS NO FUESEN DECLARADAS EXPRESAMENTE INCOMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO:**
 - **SE CONSIDERARÁN COMPATIBLES**
 - **Y EL REGISTRADOR LAS TRASLADARÁ DE OFICIO,**
 - **POR SUBROGACIÓN REAL,**

- A LAS FINCAS DE RESULTADO QUE SE ADJUDIQUEN A LOS TITULARES DE LAS PRIMERAS,
 - CON CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN LAS REGLAS SIGUIENTES.
3. SI AL TITULAR DE UNA FINCA DE ORIGEN SE LE ADJUDICA UNA ÚNICA FINCA DE RESULTADO:
- BASTARÁ PARA EL TRASLADO QUE EL PROYECTO MENCIONE SU EXISTENCIA SOBRE LA FINCA DE ORIGEN.
4. CUANDO AL TITULAR DE UNA SOLA FINCA DE ORIGEN LE CORRESPONDIERA POR SUBROGACIÓN REAL LA ADJUDICACIÓN DE VARIAS FINCAS DE RESULTADO:
- SE APLICARÁ LO DISPUESTO EN EL APARTADO 3 QUE ANTECEDE,
 - SIN QUE SEA NECESARIO QUE EL PROYECTO DISTRIBUYA ENTRE ESTAS ÚLTIMAS LA CARGA O DERECHO TRASLADADO.
5. CUANDO AL MISMO TITULAR DE DOS O MÁS FINCAS DE ORIGEN LE CORRESPONDIERA LA ADJUDICACIÓN DE UNA ÚNICA FINCA DE RESULTADO:
- EL PROYECTO DEBERÁ DETERMINAR RESPECTO DE ÉSTA LA CUOTA PORCENTUAL QUE CORRESPONDA A CADA UNA DE LAS DE ORIGEN.
 - DETERMINADA DICHA CUOTA,
 - EL REGISTRADOR TRASLADARÁ LOS DERECHOS O CARGAS PREEXISTENTES SOBRE CADA UNA DE LAS FINCAS DE ORIGEN SOBRE LA CUOTA PORCENTUAL QUE CORRESPONDA A AQUÉLLA EN LA FINCA DE RESULTADO.
6. CUANDO AL MISMO TITULAR DE VARIAS FINCAS DE ORIGEN LE CORRESPONDIERA LA ADJUDICACIÓN DE DISTINTAS FINCAS DE RESULTADO:
- SE TENDRÁN EN CUENTA LAS REGLAS CONTENIDAS EN LOS APARTADOS 3, 4 Y 5,
 - EN CUANTO FUESEN APLICABLES AL CASO.
7. CUANDO EL PROYECTO MENCIONASE LA EXISTENCIA DE CARGAS O DERECHOS NO DOMINICALES INSCRITOS CON FECHA POSTERIOR A LA DE LA NOTA MARGINAL DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTE Y DE LOS QUE EL ÓRGANO ACTUANTE TENGA COMO CIMIENTO DURANTE SU ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN:
- SE APLICARÁ A SU TRASLADO LO DISPUESTO EN LOS APARTADOS 3 Y 4,
 - SIN QUE SEA NECESARIA LA FIJACIÓN DE LA CUOTA A QUE SE REFIERE EL APARTADO 5.
8. CUANDO MEDIARE ACUERDO UNÁNIME DE TODOS LOS TITULARES ACTIVOS Y PASIVOS DE LOS DERECHOS PREEXISTENTES SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN EN ORDEN A SU SUBSISTENCIA, DISTRIBUCIÓN, CONCRECIÓN EN DETERMINADAS FINCAS DE RESULTADO O ESPECIFICACIÓN DE SU RANGO:
- EL REGISTRADOR INSCRIBIRÁ EL TRASLADO CONFORME A LO PACTADO.
 - DICHO ACUERDO PODRÁ FORMALIZARSE MEDIANTE COMPARECENCIA DE TODOS LOS TITULARES INTERESADOS EN EL EXPEDIENTE
 - O EN VIRTUD DE ESCRITURA NOTARIAL COMPLEMENTARIA.

- **Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen.**

Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.
2. Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.
3. Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.
4. Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el apartado 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.
5. Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquélla en la finca de resultado.
6. Cuando al mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado, se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los apartados 3, 4 y 5, en cuanto fuesen aplicables al caso.
7. Cuando el proyecto mencionase la existencia de cargas o derechos no dominicales inscritos con fecha posterior a la de la nota marginal de iniciación de expediente y de los que el órgano actuante tenga conocimiento durante su elaboración y tramitación, se aplicará a su traslado lo dispuesto en los apartados 3 y 4, sin que sea necesaria la fijación de la cuota a que se refiere el apartado 5.
8. Cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.

Art. 11.

IMPOSIBILIDAD DE SUBSISTENCIA DE CARGAS COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO:

→ **CUANDO SE TRATE DE DERECHOS O CARGAS COMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN O CON SU EJECUCIÓN, PERO CUYA SUBSISTENCIA NO FUERE POSIBLE DADA LA SITUACIÓN O CARACTERÍSTICAS O USOS DE LA FINCA DE RESULTADO,**

= **SE APLICARÁN LAS SIGUIENTES REGLAS:**

1. TANTO EN EL CASO DE QUE LA SITUACIÓN A QUE SE REFIERE ESTE ARTÍCULO RESULTASE DEL PROYECTO INSCRITO, COMO EN EL SUPUESTO DE QUE FUERE APRECIADA DIRECTAMENTE POR EL REGISTRADOR:
 - ÉSTE PROCEDERÁ AL TRASLADO DE LA CARGA O DERECHO DE QUE SE TRATE CONFORME A LO DISPUESTO EN LAS REGLAS CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO ANTERIOR.
 - EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD QUE APRECIE TAL INCOMPATIBILIDAD LO HARÁ CONSTAR ASÍ EN EL ASIENTO RESPECTIVO.
 2. EL REGISTRADOR HARÁ CONSTAR EL TRASLADO Y LA SITUACIÓN DE IMPOSIBILIDAD DE SUBSISTENCIA QUE AFECTA AL DERECHO O CARGA TRASLADADO EN LA NOTA DE DESPACHO DE LA CERTIFICACIÓN DEL PROYECTO,
 - HACIENDO CONSTAR EN DICHA NOTA SI LA SITUACIÓN QUE AFECTA AL DERECHO O CARGA DE QUE SE TRATE HA SIDO APRECIADA POR LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE
 - O EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL TÍTULO.
 - EN ESTE ÚLTIMO CASO HARÁ CONSTAR,
 - ASIMISMO,
 - LAS RAZONES QUE ESTIME OPORTUNAS PARA ENTENDER EL DERECHO O CARGA DE IMPOSIBLE SUBSISTENCIA SOBRE LA FINCA DE RESULTADO.
 3. EN TODO CASO, LOS TITULARES ACTIVOS Y PASIVOS DEL DERECHO O CARGA DE QUE SE TRATE:
 - PODRÁN CONVENIR EN ESCRITURA PÚBLICA SU CANCELACIÓN O CONVERSIÓN EN UN DERECHO DE CRÉDITO GARANTIZADO,
 - EN SU CASO,
 - CON HIPOTECA.
 4. SI ALGUNO DE DICHOS TITULARES NO ESTUVIESE CONFORME CON LA CALIFICACIÓN REGISTRAL SOBRE LA IMPOSIBILIDAD DE SUBSISTENCIA DEL DERECHO O CARGA O NO CONVINIERA CON LA OTRA PARTE SOBRE SU VALORACIÓN O LA DE LA HIPOTECA QUE HA DE GARANTIZAR EL CRÉDITO CORRESPONDIENTE:
 - PODRÁN ACUDIR AL JUZGADO COMPETENTE EN EL ORDEN JURISDICCIONAL CIVIL,
 - PARA OBTENER UNA RESOLUCIÓN DECLARATIVA DE LA COMPATIBILIDAD O INCOMPATIBILIDAD,
 - Y, EN ESTE ÚLTIMO CASO,
 - PARA FIJAR LA VALORACIÓN DE LA CARGA
 - Y LA CONSTITUCIÓN DE LA MENCIONADA GARANTÍA HIPOTECARIA.
 5. EN CASO DE QUE SE PLANTEARA LA SITUACIÓN LITIGIOSA A QUE SE REFIERE EL NÚMERO ANTERIOR:
 - PODRÁ PEDIRSE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA DEMANDA CORRESPONDIENTE.
- **Imposibilidad de subsistencia de cargas compatibles con las determinaciones del planeamiento.**

Cuando se trate de derechos o cargas compatibles con la ordenación o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación o características o usos de la finca de resultado, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Tanto en el caso de que la situación a que se refiere este artículo resultase del proyecto inscrito, como en el supuesto de que fuere apreciada directamente por el Registrador, éste procederá al traslado de la carga o derecho de que se trate conforme a lo dispuesto en las reglas contenidas en el artículo anterior. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo.
2. El Registrador hará constar el traslado y la situación de imposibilidad de subsistencia que afecta al derecho o carga trasladado en la nota de despacho de la certificación del proyecto, haciendo constar en dicha nota si la situación que afecta al derecho o carga de que se trate ha sido apreciada por la Administración actuante o en la calificación registral del título. En este último caso hará constar, asimismo, las razones que estime oportunas para entender el derecho o carga de imposible subsistencia sobre la finca de resultado.
3. En todo caso, los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca.
4. Si alguno de dichos titulares no estuviese conforme con la calificación registral sobre la imposibilidad de subsistencia del derecho o carga o no conviniera con la otra parte sobre su valoración o la de la hipoteca que ha de garantizar el crédito correspondiente, podrán acudir al Juzgado competente en el orden jurisdiccional civil, para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad, y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.
5. En caso de que se planteara la situación litigiosa a que se refiere el número anterior, podrá pedirse la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la demanda correspondiente.

Art. 12.

INSCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO:

→ **LA INSCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO:**

= **SE PRACTICARÁ A FAVOR DEL TITULAR REGISTRAL,**

- **SALVO LOS SUPUESTOS DE REANUDACIÓN DEL TRACTO**
- **O LO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS SIGUIENTES.**
- **SI LAS FINCAS DE ORIGEN CONSTASEN INSCRITAS A FAVOR DE VARIOS TITULARES EN PROINDIVISIÓN O DE PERSONAS CASADAS**
- **Y EL PROYECTO NO ESPECIFICASE LA FORMA DE LA ADJUDICACIÓN,**
- **LAS FINCAS DE RESULTADO SE INSCRIBIRÁN EN LA PROPORCIÓN EN QUE CONSTASEN INSCRITAS LAS DE ORIGEN**
- **O CON SUJECIÓN,**
- **EN SU CASO,**
- **AL RÉGIMEN MATRIMONIAL QUE A ÉSTAS FUESE APLICABLE.**

• **Inscripción de las fincas de resultado.**

La inscripción de las fincas de resultado se practicará a favor del titular registral, salvo los supuestos de reanudación del tracto o lo previsto en los artículos siguientes. Si las fincas de origen constasen inscritas a favor de varios titulares en proindivisión o de personas casadas y el proyecto no especificase la forma de la adjudicación, las fincas de resultado se inscribirán en la proporción en que constasen inscritas las de origen o con sujeción, en su caso, al régimen matrimonial que a éstas fuese aplicable.

Art. 13.

PRÁCTICA DE LOS ASIENTOS POSTERIORES A LA NOTA MARGINAL DE INICIACIÓN DEL PROYECTO:

→ **PRACTICADA LA NOTA A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 5, SE APLICARÁN LAS SIGUIENTES REGLAS:**

1. SI EL PROYECTO ADJUDICARE LAS FINCAS DE RESULTADO A LOS TITULARES DE LAS FINCAS DE ORIGEN, SEGÚN LOS ASIENTOS VIGENTES EN EL MOMENTO DE LA PRESENTACIÓN DEL TÍTULO DE EQUIDISTRIBUCIÓN EN EL REGISTRO:

- **LA INSCRIPCIÓN SE PRACTICARÁ A FAVOR DE ÉSTOS,**
- **AUNQUE FUEREN DISTINTOS DE LOS QUE CONSTABAN COMO TITULARES EN EL MOMENTO DE LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN Y DE LA PRÁCTICA DE LA NOTA.**

2. 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 DICHS 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.**

3. 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 ÉSTE**
- **Y SE CANCELARÁN SÓLO LAS INSCRIPCIONES DE DOMINIO POSTERIORES A LA DEL ADJUDICATARIO.**

4. LAS CANCELACIONES A QUE SE REFIEREN ESTE ARTÍCULO Y EL SIGUIENTE:

- **SE PRACTICARÁN POR NOTA MARGINAL.**

• **Práctica de los asientos posteriores a la nota marginal de iniciación del proyecto.**

Practicada la nota a que se refiere el artículo 5, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si el proyecto adjudicare las fincas de resultado a los titulares de las fincas de origen, según los asientos vigentes en el momento de la presentación del título de equidistribución en el Registro, la inscripción se practicará a favor de éstos, aunque fueren distintos de los que constaban como titulares en el momento de la expedición de la certificación y de la práctica de la nota.
2. 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.
3. 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 éste y se cancelarán sólo las inscripciones de dominio posteriores a la del adjudicatario.

4. Las cancelaciones a que se refieren este artículo y el siguiente se practicarán por nota marginal.

Art. 14.

CANCELACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS INSCRITOS CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE LA NOTA:

→ **CUANDO LA FINCA DE ORIGEN ESTUVIERE SUJETA A DERECHOS O CARGAS NO MENCIONADOS EN EL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN E INSCRITOS CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE LA NOTA, LOS ASIENTOS CORRESPONDIENTES SE CANCELARÁN, EN TODO CASO:**

= **CUALQUIERA QUE SEA LA FECHA DEL TÍTULO EN CUYA VIRTUD SE HUBIEREN CONSTITUIDO.**

- **Cancelación de derechos y cargas inscritos con posterioridad a la fecha de la nota.**

Cuando la finca de origen estuviere sujeta a derechos o cargas no mencionados en el proyecto de equidistribución e inscritos con posterioridad a la fecha de la nota, los asientos correspondientes se cancelarán, en todo caso, cualquiera que sea la fecha del título en cuya virtud se hubieren constituido.

Art. 15.

NOTA MARGINAL DE REFERENCIA A LA CANCELACIÓN FORMAL:

→ **CUANDO SE PRACTIQUE LA CANCELACIÓN FORMAL DE ASIENTOS, CONFORME A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS ANTERIORES, SE HARÁ CONSTAR POR NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA DE RESULTADO:**

= **LA EXISTENCIA DE LOS ASIENTOS QUE HAN SIDO OBJETO DE DICHA CANCELACIÓN,**

- **EL TÍTULO QUE LOS HUBIERE MOTIVADO**
- **Y SU RESPECTIVA FECHA.**

- **Nota marginal de referencia a la cancelación formal.**

Cuando se practique la cancelación formal de asientos, conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, se hará constar, por nota al margen de la inscripción de la finca de resultado, la existencia de los asientos que han sido objeto de dicha cancelación, el título que los hubiere motivado y su respectiva fecha.

Art. 16.

TÍTULO PARA LA RECTIFICACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA DE RESULTADO EN CASO DE CANCELACIÓN FORMAL:

→ **PRACTICADA LA CANCELACIÓN FORMAL Y TOMADA LA NOTA A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR,**

= **SE APLICARÁN LAS SIGUIENTES REGLAS:**

1. **PARA LA INSCRIPCIÓN DEL DOMINIO DE LA FINCA DE RESULTADO O DE LOS DERECHOS CONSTITUIDOS SOBRE LA DE ORIGEN, A FAVOR DE LOS CAUSAHABIENTES DEL TITULAR DE ESTA ÚLTIMA:**

- **SERÁ NECESARIA LA PRESENTACIÓN DEL TÍTULO QUE MOTIVÓ LA PRACTICA DEL ASIENTO CANCELADO,**
- **ACOMPAÑADA DE LA RECTIFICACIÓN QUE CORRESPONDA,**
- **FORMALIZADA EN ESCRITURA PÚBLICA,**
- **EN LA QUE SE HAGAN CONSTAR LAS CIRCUNSTANCIAS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO**

- Y LA CONFORMIDAD PARA LA PRÁCTICA DE LOS NUEVOS ASIENTOS DEL TITULAR REGISTRAL DE LA FINCA ADJUDICADA
- Y DE LOS TITULARES DE LOS DERECHOS CANCELADOS.

2. CUANDO NO PUDIERE OBTENERSE LA CONFORMIDAD DEL TITULAR DE LA FINCA DE RESULTADO, NI DE TODOS LOS TITULARES DE DERECHOS CANCELADOS, A EFECTOS DE LA RECTIFICACIÓN PROCEDENTE:

- ÉSTA PODRÁ PRACTICARSE EN VIRTUD DE ACUERDO FIRME DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE EN EL QUE SE CUMPLAN LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

a) QUE SE ADOpte, A SOLICITUD DE TODOS O ALGUNO DE LOS TITULARES DE DERECHOS CANCELADOS,

- FORMALMENTE CONFORME A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 14 Y 15.

b) QUE SE NOTIFIQUE:

- EL PROYECTO DE RECTIFICACIÓN AL TITULAR REGISTRAL,
- ADJUDICATARIO DE LA FINCA DE RESULTADO
- Y A LOS DE DERECHOS Y CARGAS FORMALMENTE CANCELADOS Y QUE NO HUBIERAN INSTADO EL ACUERDO.
- LA NOTIFICACIÓN SE HARÁ EN EL DOMICILIO QUE CONSTARE DEL REGISTRO
- Y, EN OTRO CASO, POR EDICTOS.

3. NO SERÁ NECESARIA LA CONFORMIDAD DE LOS TITULARES REGISTRALES Y BASTARÁ INSTANCIA ANTE EL REGISTRADOR DEL TITULAR DEL DERECHO CANCELADO:

- CUANDO LA CORRESPONDENCIA ENTRE LA FINCA DE ORIGEN Y LA FINCA DE RESULTADO SE DEDUZCA DIRECTAMENTE DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO.

4. EN TANTO NO SE LLEVE A CABO LA RECTIFICACIÓN A QUE SE REFIERE EL PRESENTE ARTÍCULO RESPECTO DE TODOS Y CADA UNO DE LOS DERECHOS QUE HUBIEREN SIDO OBJETO DE CANCELACIÓN FORMAL:

- NO PODRÁ PRACTICARSE ASIENTO ALGUNO SOBRE LA FINCA DE RESULTADO ADJUDICADA AL TITULAR PRIMITIVO DE LA FINCA DE ORIGEN.

• **Título para la rectificación de la inscripción de la finca de resultado en caso de cancelación formal.**

Practicada la cancelación formal y tomada la nota a que se refiere el artículo anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Para la inscripción del dominio de la finca de resultado o de los derechos constituidos sobre la de origen, a favor de los causahabientes del titular de esta última, será necesaria la presentación del título que motivó la práctica del asiento cancelado, acompañada de la rectificación que corresponda, formalizada en escritura pública, en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de las fincas resultantes del proyecto y la conformidad para la práctica de los nuevos asientos del titular registral de la finca adjudicada y de los titulares de los derechos cancelados.
2. Cuando no pudiese obtenerse la conformidad del titular de la finca de resultado, ni de todos los titulares de derechos cancelados, a efectos de la rectificación procedente, ésta podrá practicarse en virtud de acuerdo firme de la Administración actuante en el que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que se adopte, a solicitud de todos o alguno de los titulares de derechos cancelados, formalmente conforme a lo dispuesto en los artículos 14 y 15.
 - b) Que se notifique el proyecto de rectificación al titular registral, adjudicatario de la finca de resultado y a los de derechos y cargas formalmente cancelados y que no hubieran instado el acuerdo. La notificación se hará en el domicilio que constare del Registro y, en otro caso, por edictos.
3. No será necesaria la conformidad de los titulares registrales y bastará instancia ante el Registrador del titular del derecho cancelado cuando la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro.
 4. En tanto no se lleve a cabo la rectificación a que se refiere el presente artículo respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal no podrá practicarse asiento alguno sobre la finca de resultado adjudicada al titular primitivo de la finca de origen.

Art. 17.

REGLAS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN:

→ **LA INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN SE PRACTICARÁ CONFORME A LAS SIGUIENTES REGLAS:**

1. LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS, LA RECTIFICACIÓN DE DATOS DESCRIPTIVOS, LA REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUPTIDO Y LA CANCELACIÓN DE DERECHOS INCOMPATIBLES:

- **SE INSCRIBIRÁN EN LAS FINCAS DE ORIGEN CON CARÁCTER PREVIO A LA INSCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DE EQUIDISTRIBUCIÓN.**

2. SI SE HUBIERAN AGRUPADO EN EL PROYECTO LAS FINCAS DE ORIGEN:

- **LA INSCRIPCIÓN DE LA AGRUPACIÓN SE PRACTICARÁ A FAVOR DE LA COMUNIDAD DE LOS INTERESADOS EN EL PROCEDIMIENTO**
- **Y EN LA NOTA DE REFERENCIA SE HARÁ CONSTAR SU CARÁCTER INSTRUMENTAL.**

3. SI NO SE AGRUPARAN LAS FINCAS DE ORIGEN:

- **EN LA CANCELACIÓN DE SUS ASIENTOS SE HARÁN CONSTAR LOS DATOS DE LAS FINCAS DE RESULTADO QUE EL PROYECTO ADJUDIQUE,**
- **POR SUBROGACIÓN REAL,**
- **A SU TITULAR**
- **Y, EN SU CASO, LA FINCA DE RESULTADO A QUE HA SIDO TRASLADADA CADA CARGA O DERECHO COMPATIBLE CON LA ORDENACIÓN.**
- **LAS FINCAS DE RESULTADO SE INSCRIBIRÁN EN FOLIO Y BAJO NÚMERO INDEPENDIENTE,**
- **CON TRASLADO DE LAS CARGAS QUE LE CORRESPONDEN.**

- **Reglas para la inscripción del proyecto de equidistribución.**

La inscripción del proyecto de equidistribución se practicará conforme a las siguientes reglas:

1. La inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución.

INICIO

ÍNDICE SISTEMÁTICO

ÍNDICE POR ARTÍCULOS

2. Si se hubieran agrupado en el proyecto las fincas de origen, la inscripción de la agrupación se practicará a favor de la comunidad de los interesados en el procedimiento y en la nota de referencia se hará constar su carácter instrumental.
3. Si no se agruparan las fincas de origen, en la cancelación de sus asientos se harán constar los datos de las fincas de resultado que el proyecto adjudique, por subrogación real, a su titular y, en su caso, la finca de resultado a que ha sido trasladada cada carga o derecho compatible con la ordenación. Las fincas de resultado se inscribirán en folio y bajo número independiente, con traslado de las cargas que le corresponden.

Art. 18.



El Derecho y la Toga

