

ACEDO-RICO HENNING, Fernando

Registro de la propiedad y vivienda : una relación de futuro con escritos del presente. -- Madrid : A. Machado Libros, D.L. 2023

449 p. ; 24 cm.

D.L. M. 5419-2023

ISBN 978-84-7774-498-6

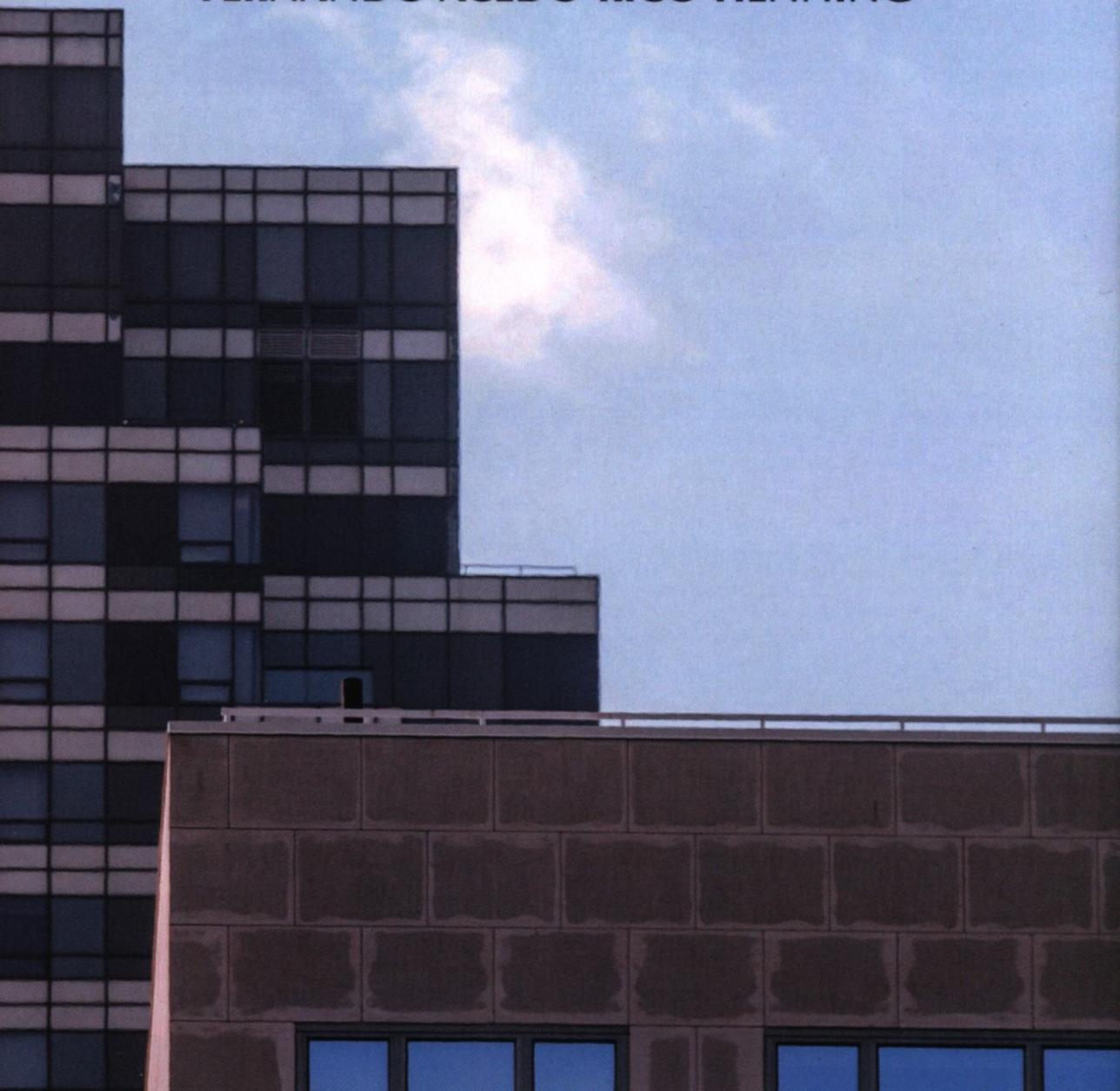
1. España 2. Derecho urbanístico 3. Legalidad urbanística 4. Legislación autonómica 5. Política de vivienda 6. Registro de la propiedad
1.06 Derecho urbanístico

COAM 23255

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y VIVIENDA

UNA RELACIÓN DE FUTURO CON ESCRITOS DEL PRESENTE

FERNANDO ACEDO-RICO HENNING





Notas a la edición ampliada...

La publicación de esta edición (2023) se realiza como una reimpresión extendida del libro *Registro de la Propiedad y Vivienda: una relación de futuro* publicado por la Editorial Machado en el año 2019, ampliándose su contenido al incluir los artículos periodísticos publicados en el diario *El Economista* de, además de los anteriores años, 2020-2022.

EDITA **A. Machado Libros**

editorialmachado@machadolibros.com • www.editorialmachado.com

Todos los derechos reservados. Esta publicación no puede ser reproducida ni total ni parcialmente, incluido el diseño de cubierta, ni registrada en, ni transmitida por un sistema de recuperación de información, en ninguna forma ni por ningún medio, ya sea mecánico, fotoquímico, electrónico, magnético, electro-óptico, por fotocopia o cualquier otro sin el permiso previo, por escrito, de la editorial. Asimismo, no se podrá reproducir ninguna de sus ilustraciones sin contar con los permisos oportunos.

© Fernando Acedo-Rico Henning, 2023

© de la presente edición: Machado Grupo de Distribución, S.L., 2023

REALIZACIÓN: A. Machado Libros

ISBN: 978-84-7774-498-6

DEPÓSITO LEGAL: M-5.419-2023

Impreso en España

Índice

Prólogo	13
I. Derecho Urbanístico Registral	17
Derecho Urbanístico Registral	19
Derecho Urbanístico Registral II –El planeamiento–	21
Derecho Urbanístico Registral III –La gestión–	23
Derecho Urbanístico Registral IV –La disciplina urbanística–	25
El Registro de la Propiedad y el autopromotor	27
Los datos físicos y el Registro de la Propiedad	31
El Registro de la Propiedad, el urbanismo y el Estado	33
La inscripción en el Registro de la Propiedad de los complejos inmobiliarios	35
El acceso del planeamiento urbanístico al Registro de la Propiedad	37
El derecho de reversión y su acceso al Registro de la Propiedad	39
Publicidad formal y el Proyecto de Ley de Regeneración, Renovación y Rehabilitación Urbana	41
La inmatriculación al margen del procedimiento reparcelatorio	43
La caducidad de las notas de afección real de un proyecto de reparcelación ..	45
La transcendencia de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los proyectos de reparcelación	47
El adquirente de buena fe protegido ante la ilegalidad urbanística	49
El Tribunal Constitucional y el artículo 34 de la Ley Hipotecaria	51
El principio de propiedad registral en el urbanismo	53
El cambio de uso urbanístico en la obra nueva y propiedad horizontal ...	55
El acceso de los documentos administrativos urbanísticos al Registro de la Propiedad	57
La necesaria interacción entre el Registro de la Propiedad y el planeamiento urbanístico	59
¿La Ley del Suelo y la Ley Hipotecaria permiten la inscripción de una segregación sin licencia?	61
Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro	63
Efectos de la declaración de nulidad de un plan y su inscripción registral ...	65
El derecho de realojo y su inscripción en el Registro de la Propiedad	69
La prórroga de la nota marginal de un proyecto de equidistribución	73
El limbo jurídico del derecho de reversión	77
El limbo jurídico del derecho de reversión –bis–	81

La inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos de reversión ..	83
El aprovechamiento urbanístico y su inscripción en el Registro de la Propiedad ..	85
El libro del edificio en las CC.AA.	89
La necesidad de la inscripción del libro del edificio en el Registro de la Propiedad ..	93
La inscripción del arrendamiento de vivienda social en el Registro de la Propiedad ..	95
El Registro de la Propiedad como instrumento de ejecución de las políticas sociales ..	97
Propuesta de reforma del Real Decreto 1093/1977 en materia de urbanismo y Registro de la Propiedad ..	99
La estadística registral y el mercado inmobiliario español ..	101
El IRAI registral ..	103
El mercado inmobiliario español y la Ley de Créditos Inmobiliarios ..	105
La nueva Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario ..	107
El V Congreso Nacional de los Registradores de España ..	111
El Registro como instrumento de gestión urbanística ..	115
Derecho de propiedad «versus» derecho a una vivienda digna ..	119
Función económica del Registro de la Propiedad ..	123
Necesaria reforma del Real Decreto 1093/97 sobre inscripción en el registro de actos urbanísticos ..	125
El Catastro y el Registro en el siglo XXI ..	127
II. Legalidad urbanística ..	129
La Ley «Omnibus» 8/2013, de 26 de junio, de Regeneración, Renovación y Rehabilitación Urbanas ..	131
Un Anteproyecto de Ley con más transcendencia de la que parece ..	133
No emplazar en el procedimiento de un proyecto es trato discriminatorio ..	135
¿Es positivo o negativo el silencio administrativo en el urbanismo? ..	137
La prescripción y la caducidad en el urbanismo ..	139
Las diferencias entre caducidad y prescripción urbanística ..	143
El derecho de propiedad vinculado a un proyecto de reparcelación ..	145
El derecho de propiedad del suelo <i>-ius aedificandi-</i> ..	147
El Tribunal Supremo limita la planificación territorial ..	149
Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 22 de octubre de 2015 ..	151
La inconstitucionalidad de la Ley del Suelo ..	155
Las modificaciones sustanciales en los planes de ordenación municipal ..	157
Las cuotas de urbanización se consideran hipoteca legal tácita ..	159
Los Actos Jurídicos Documentados y Juntas de Compensación ..	163
La nueva Ley del Suelo ..	165
La inconstitucionalidad de la regulación ITE ..	167
El principio de ordenación pública en un Plan de Ordenación ..	169
Resolución contractual por incumplimiento en la entrega de zonas comunes ..	171

Las repercusiones de la calificación del documento administrativo en materia urbanística	175
La reparcelación inversa	179
El urbanismo en el siglo XXI	183
El retorno a los tres tipos de suelo en la actual legislación urbanística	185
Decálogo de propuestas en materia de urbanismo y vivienda	189
Retos para un urbanismo sostenible y de futuro	193
La rehabilitación integrada y sostenible como alternativa a la obra nueva ...	197
De Villar de Cañas al arte documental «Castillos en el aire»	199
El nuevo marco legal del urbanismo	201
El nuevo marco legal del urbanismo (II)	203
El nuevo marco legal del urbanismo (III)	205
El nuevo marco legal del urbanismo (IV)	209
El «renacimiento» del urbanismo en España	213
La logística y el urbanismo	217
El futuro del desarrollo urbano	219
La seguridad jurídica inmobiliaria de los países desarrollados	223
Refuerzo de la seguridad jurídica en urbanismo	227
Valor jurídico de las Resoluciones de la DGRN	231
Sentencia de la Audiencia Nacional sobre la nulidad del control de legalidad notarial	233
Comentario a la Resolución DGRN de 3 de julio de 2013	235
El Tribunal Supremo y el urbanismo de nuestro país	237
La institución registral y el Covid-19	239
Seguridad jurídica y agilidad de los planeamientos generales ante la urgente reactivación económica	243
Reforma de la Ley de Administración Local	245
El Registro de la Propiedad y la «okupación» de viviendas	247
La importancia del Registro de la Propiedad en las notificaciones judiciales	249
III. Política de vivienda	253
La reforma del sector financiero y sus repercusiones urbanísticas	255
Comentario urgente al Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de marzo, sobre saneamiento y renta de los activos inmobiliarios del sector financiero	257
La autolicencia	259
Propiedades	261
Otra vez las valoraciones y la creación del «banco malo»	263
El mundo financiero-inmobiliario vs. la seguridad jurídica	265
El suelo: un valor seguro ante la crisis	267
La ciudad del mañana	269
Por unas ciudades más inteligentes	271
Los complejos inmobiliarios y las dotaciones en las ciudades	273
Valdebebas, entre la espada y la pared	275
El futuro urbano de «Madrid 2020»	277
El urbanismo en la ciudad de Madrid	279

Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 2012	283
Sentencia del Tribunal Supremo sobre el PGOU de Madrid de 1997	285
RIP Operación Chamartín	287
El acceso a la vivienda	291
Situación actual de la venta de viviendas en España	295
Los títulos instrumentales	297
Los modos de adquirir el dominio y el urbanismo	299
La ocupación no es un modo de adquirir el dominio	301
Las viviendas desocupadas	303
La expropiación de viviendas desocupadas	305
Del «Plan 18.000» del Ayuntamiento de Madrid al «Plan 20.000» del Ministerio de Fomento	309
El Registro de la Propiedad garantiza el derecho a vivienda	311
Una ciudad renovada y sostenible	313
El reto de la vivienda	317
La rehabilitación: ¿un proyecto de futuro?	319
¿Qué modelo de ciudad queremos?	321
El derecho a la vivienda, el Registro de la Propiedad y el foro de Davos	323
El urbanismo feminista	327
La adquisición de una vivienda en 2050	331
Cómo impulsar el derecho a una vivienda digna	335
El modelo chino: una tercera vía del mercado de vivienda	339
El marco legal del derecho a una vivienda	343
Hacia una nueva ley de expropiación forzosa	345
Las claves de la Ley de Vivienda	349
El «dumping» inmobiliario	351
El entorno BANI	353
La vivienda desde Felipe II a las «Smart Cities»	355
El ser humano es el único animal que tropieza dos veces con la misma piedra ..	359
Entre todos la mataron y ella sola se murió	363
La historia interminable	365
El Registro y la Ley de Emprendedores	369
IV. Novedades autonómicas	373
Las competencias autonómicas y estatales en la Ley del Suelo	375
Novedades del Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la CAM	377
La Ley 1/2013, de 21 de marzo, sobre la actividad comercial urbanística en Castilla-La Mancha	381
Las segundas transmisiones de VPP en Castilla-La Mancha	383
El acceso a la vivienda protegida de Castilla-La Mancha	385
Castilla-La Mancha, pionera en el procedimiento de gestión urbanística ..	387
La gestión del urbanismo en Castilla-La Mancha	391
La regeneración y renovación urbana en Castilla-La Mancha	393
Las transmisiones patrimoniales urbanísticas en Castilla-La Mancha	397
Castilla-La Mancha nuevamente pionera en legislación urbanística	399

El informe de Evaluación del Edificio en Castilla-La Mancha	403
Un «bravo» por la Comunidad Autónoma de Extremadura	407
La Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo de Baleares ..	409
Las competencias en las entidades locales en materia de vivienda	411
Una maraña legislativa	413
Las empresas públicas de vivienda y suelo al amparo del Anteproyecto de Ley para la racionalidad y sostenibilidad de la Administración Local	415
Reformas en la Administración Local	417
Ajustes necesarios en el marco de la política de vivienda pública, especial- mente para los grandes municipios	419
Proyecto de Ley de racionalidad y sostenibilidad de la Administración Local ..	423
V. Valoraciones	425
Valor fiscal <i>versus</i> valor urbanístico	427
La Reforma de la Ley Hipotecaria y el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario	429
La valoración de las obras nuevas ilegales	431
La constitucionalidad del método de valoración del suelo rústico	433
La calculadora catastral	435
La alteración catastral consecuencia de la ordenación urbanística	437
VI. Epílogo	441
Entrevista realizada a Fernando Acedo-Rico en la revista «Iuris&Lex» de «El Economista», por <i>Xavier Gil Pecharromán</i>	443
Un adiós al 2022	447

Prólogo

En este libro, querido lector, encontrará un auténtico tesoro compuesto por artículos sobre asuntos tan arduos como apasionantes, referidos al Derecho Urbanístico y a la Vivienda, pero tratados con una sencillez y exactitud en los conceptos que los hace tremendamente asequibles hasta, incluso, para el más lego en asuntos sobre urbanismo, ordenación del territorio, uso del suelo y la vivienda y sus diversas facetas legales, incluidos los derechos reales.

Se trata de una colección de textos con un profundo carácter divulgativo y pedagógico, que forman parte de una experiencia única en el periodismo jurídico, como ha sido la revista jurídica *Iuris&Lex* de *El Economista*. En esta edición, el autor introduce los textos escritos para la nueva época de la publicación, que bajo la cabecera de *Buen Gobierno*, *Iuris&Lex* y *RSC*, sigue dando cuenta de la actualidad jurídica, bajo el prisma de las nuevas tendencias jurídicas, sociales y medioambientales.

Fue en 2008 cuando se inició la andadura de esta publicación. Durante algo más de un año se publicó en papel, con muy poquitas páginas, pero sirvió para revolucionar el panorama periodístico en el ámbito jurídico por la mezcla entre las reseñas elaboradas por periodistas bregados y el análisis condensado, realizado por juristas de reconocido prestigio como, entre otros, la notaria Ana Fernández Tresguerres –académica de Número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación–, el registrador de la propiedad Fernando Méndez o los magistrados José Navarro Sanchís, Eduardo de Urbano, Carlos Nieto y Javier Yáñez, el primero especializado en fiscalidad, el segundo en asuntos penales, y los dos restantes, especialistas en Derecho Mercantil.

Pronto se quedó corto el papel y la revista se sumó a las exigencias de las nuevas tecnologías, convirtiéndose *Iuris&Lex* en una revista digital, que con el paso del tiempo llegó a superar la centena de páginas, con un amplio equipo de periodistas especializados y de juristas de primera línea. Y fue en esta tesitura cuando se sumó a la publicación el autor de este libro, Fernando Acedo-Rico Henning, doctor en Derecho y Grado en Ciencias Económicas

y Empresariales por ICADE –Universidad de Comillas–, y registrador de la propiedad, desde 1989.

Durante 15 años ejerció como director de los Servicios Jurídicos de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Madrid (EMVS). En ese período y, en concreto, en el año 1995 actuó como viceconsejero de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de la Comunidad de Madrid.

Su carácter pedagógico lo ha desarrollado como docencia en instituciones como la Universidad Rey Juan Carlos, la Universidad Carlos III y actualmente en el Colegio Universitario de Estudios Financieros –CUNEF–, adscrito a la Universidad Complutense.

Y su carácter divulgativo se ha desplegado con colaboraciones y puestos de responsabilidad en diversas revistas jurídicas, como la publicada por el propio Colegio de Registradores y la *Revista de Derecho Urbanístico*.

El secreto de estos comentarios era su escasa extensión, no más allá del folio y un par de párrafos más, pero sin perder ni un ápice de la profundidad de los análisis profesionales de las publicaciones doctrinales. Se suma, además, que se encuentra en un lenguaje sencillo, lejos del abigarrado lenguaje jurídico, difícilmente entendible para las personas no especializadas en la materia.

Acedo-Rico deja una impronta en sus textos, como si de una fiel fotografía de la realidad vivida por nuestro país durante estos años pasados se tratase, al tiempo que marca las tendencias que se adivinan a medio y largo plazo.

Decía el fundador de Apple, Esteve Jobs, al hablar de arquitectura y urbanismo, que «el diseño no es solo lo que ves, sino cómo funciona». Y este es el espíritu que reina en los artículos firmados por Fernando Acedo-Rico Henning en sus años como colaborador y autor en *Iuris&Lex*.

Su sección sobre el urbanismo del Siglo XXI es una magnífica contribución del Derecho Administrativo, en su especialidad urbanística, en los asuntos más problemáticos y actuales sobre la ordenación del territorio y el uso del suelo. Acedo-Rico, desde estas páginas, ha demostrado con la sencillez esquemática de estos comentarios la importancia que tienen estos asuntos sobre la seguridad jurídica en esta materia.

Asuntos como el acceso del planeamiento urbanístico al Registro de la Propiedad, el Derecho de reversión y su acceso al Registro de la Propiedad o análisis sobre la publicidad formal o la inmatriculación al margen de procedimiento reparcelatorio, son analizados en el mismo momento en que se produjeron los cambios legislativos, aportando no solo una explicación de las novedades, sino un análisis ágil y eficaz de sus consecuencias.

El autor analiza el Derecho Urbanístico como respuesta al fenómeno social del asentamiento de la población en el espacio físico. El tema es muy amplio y hay que ser un auténtico experto para hablar de ello, puesto que la principal actividad legislativa sobre la materia procede de las comunidades au-

tónomas. La legislación en el ámbito estatal se limita a hacer una regulación básica y general sobre el urbanismo.

No ha obviado asuntos tan escabrosos como los que se corresponden con las nuevas regulaciones en materia de viviendas de uso turístico, la mayoría de las cuales nacen del ejercicio de competencias urbanísticas, o la aplicación sobre la urbanística, a través de los principios de cohesión social y de una amplia diversidad de usos, entre los que destaca el medio ambiente y los que cumplen con los conceptos de globalización y sostenibilidad.

Por último, aunque no menos importante, destacar que la transformación digital también está condicionando las normas jurídicas, lo que no ha pasado desapercibido para un registrador de la propiedad, cuyo Colegio profesional está a la cabeza de la digitalización jurídica en el mundo.

El amor de Fernando Acedo-Rico Henning por el Derecho Urbanístico y su sistemática le han llevado a recopilar todas sus colaboraciones en *Juris&Lex* en este libro, que esperamos que se convierta en un manual para interpretar la realidad de las ciudades y la vivienda en España.



Fernando Acedo-Rico Henning
(Madrid, 1958), Doctor en Derecho.

Ingresó en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en el año 1988. Desde entonces ha dedicado toda su vida profesional a la actividad jurídica, pasando incluso por el ámbito municipal como Director de los Servicios Jurídicos de la Empresa de la Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Madrid.

Actualmente compagina la profesión de Registrador de la Propiedad con el cargo de Vocal de Urbanismo y Vivienda del Decanato Autonómico del Colegio de Registradores de Castilla-La Mancha.

Su pasión por el derecho y la política de vivienda le ha llevado a colaborar en foros jurídicos, publicar artículos urbanísticos en medios de ámbito nacional y desempeñar durante varios años la docencia como profesor asociado en diferentes universidades españolas.

UNA RELACIÓN DE FUTURO CON ESCRITOS DEL PRESENTE

En el año 2011 conocí a Alfonso de Salas, a Amador García Ayora y a Xavi Gil Pecharromán, en la sede del diario *El Economista*. Nuestra relación, además de fructífera y próspera en lo que se refiere al trabajo realizado en el periódico a través de las publicaciones, significó para mí un enriquecimiento en lo personal y profesional que nunca terminaré de agradecer.

La publicación de este libro es el fiel reflejo del trabajo realizado durante los últimos once años (2011-2022), en el compromiso de dar a conocer la importante relación entre el urbanismo y el Registro de la Propiedad. Con los artículos que componen este libro he querido transmitir, de una manera objetiva y cercana, la situación del urbanismo y vivienda en España y su relación con el Registro de la Propiedad. Durante todos estos años hemos sufrido muchos cambios en la legislación de vivienda y urbanismo existente en nuestro país.

A mi parecer, la vivienda es algo que está vivo y que condiciona extraordinariamente nuestras vidas, y es por ello que debemos conocerlo y modelarlo a las necesidades de los ciudadanos. Un urbanismo ágil y de calidad hace la vida más fácil y agradable a los habitantes de una ciudad.