

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 6 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Villajoyosa n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una certificación del Ayuntamiento sobre rectificación de una parcelación y agrupación de una parte segregada.

(BOE de 12 de agosto de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Certificación del Secretario municipal de acuerdo plenario dando cumplimiento a sentencia firme rectificatoria de una reparcelación, segregando parte de una finca y agrupándola a otra. Intervención de los titulares de las fincas. El ejercicio de las potestades administrativas, cuando hayan de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación, como fundamento de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral, sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia erga omnes, como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el de fe pública registral. Justificada la posibilidad, limitada, de rectificar proyectos de equidistribución inscritos, particularmente cuando se trata de hacer efectiva una sentencia firme que invalida de forma parcial el proyecto y afecta únicamente a determinados propietarios, con la intervención de los mismos en el proceso judicial y el administrativo, y con audiencia a los nuevos titulares registrales, debe admitirse la inscripción del acto administrativo de ejecución de sentencia que afecta limitadamente al contenido del proyecto a los solos efectos de adecuarlo de modo pleno al planeamiento que ha de ejecutar en cuanto a la recomposición de la parcela mínima y determinación de las nuevas cuotas de propiedad y titulares conforme a las propias reglas del proyecto, basadas en la subrogación real y la correspondencia de derechos, sobre la base de la proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 3, 18 y 40.

Ley 30/1992 (LRJPAC), arts. 79, 84, 86, 102, 103, 105 y 106.

RDLeg. 2/2008 (TRLR08), arts. 2.3, 3, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 18, 51 y 54.

RD 3288/1978 (RGU), arts. 108, 109, 111 y 174.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 12.3 y 17.2.

Ley Valencia 16/2005 (Urbanística), arts. 169, 171, 174, 175, 176, 177, 180 y 181.

Decreto Valencia 67/2006 (Rgto. de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística), arts. 416, 422 y 423.



www.civil-mercantil.com

En el recurso interpuesto por don Jaime Lloret Lloret, en su condición de Alcalde-Presidente y en nombre y representación del Ayuntamiento de Villajoyosa, contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2, don José Manresa García, por la que se suspende la inscripción de una certificación del Ayuntamiento sobre rectificación de una parcelación y agrupación de una parte segregada.

Hechos

I

Mediante certificación expedida por don V. F. M., secretario general del Ayuntamiento de Villajoyosa, de fecha 17 de junio de 2011, comprensivo del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 21 de julio de 2005, se procedió a la ejecución de una sentencia judicial firme de rectificación del proyecto de reparcelación del sector PP-25 «Puntes del Moro».

Este documento causó una presentación que fue objeto de calificación negativa, la cual, tras su confirmación en expediente de calificación sustitutoria, fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que dictó Resolución en fecha 8 de julio de 2013, confirmando dos de los tres defectos que se imponían.

En síntesis, el primero de los defectos consistía en la falta de consentimiento de los titulares de las fincas afectadas en el momento de la presentación del documento en el Registro –herederos de uno de los titulares en el momento de la tramitación del procedimiento–. Este defecto fue mantenido al no constar que los titulares registrales habían tenido oportunidad de conocer el procedimiento ni a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro, ni a través de un emplazamiento en el procedimiento administrativo ni judicial.

El segundo de los defectos mantenidos era la necesidad de determinar la cuota que cada uno de los actuales titulares debía ostentar en la finca resultante de la agrupación.

Para subsanar tales defectos se dictó decreto aclaratorio del citado acuerdo plenario, por el que se modificó la titularidad de la finca resultante de la agrupación, señalando las correspondientes cuotas, ordenando notificar tal decreto a los actuales titulares registrales. Igualmente se presentó certificación del secretario del Ayuntamiento declarando la firmeza en vía administrativa tanto del acuerdo plenario como del decreto aclaratorio.

En el fundamento jurídico tercero de la citada Resolución de 8 de julio de 2013, calificaba la agrupación de acto de riguroso dominio, exigiendo el consentimiento, como acto dispositivo, de los titulares para la concreción de los porcentajes de titularidad en la nueva finca.

II

La referida certificación junto con los documentos complementarios, se presentaron en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 2 el día 4 de marzo de 2015, y fueron objeto de calificación negativa de fecha 26 de marzo de 2015, remitida el día 30 de marzo de 2015 y notificada el día 31 siguiente, que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de La Vila Joiosa número 2. Presentado el precedente documento –Certificación expedida por don V. F. M., Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa de fecha 17 de junio de 2011, comprensivo del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 21 de julio de 2005– el día 4 de marzo de 2015, habiendo causado el asiento de presentación número 627 del Diario número 157, se ha procedido a la calificación registral de dicho documento, habiéndose tenido también a la vista los siguientes documentos: 1.–Copias cotejadas de la Sentencia 324/04, de 8 de noviembre, del Juzgado de lo Contencioso- Administrativo número 2 de Alicante. 2.–Copias

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

cotejadas del Auto de 4 de septiembre de 2006 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Alicante. 3.-Copias cotejadas de la Sentencia número 645/05, de 20 de mayo de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera. 4.-Certificado expedido el 17 de junio de 2011 por el Secretario de la Corporación, por el que se certifica la firmeza en vía administrativa del acuerdo plenario de 21 de julio de 2005.-5.-Copias cotejadas del Decreto de Alcaldía número 1.385, de 8 de abril de 2013.-6.-Copias cotejadas del Decreto número 2841, de 23 de julio de 2013, aclaratorio del Acuerdo Plenario de 21 de julio de 2005.-7.-Certificado expedido el 7 de enero de 2015 por el Secretario de la Corporación, por el que se certifica la firmeza en vía administrativa del acuerdo plenario de 21 de julio de 2005, así como del Decreto aclaratorio 2841/2013 de 23 de julio de 2013.-8.-Planos de las parcelas resultantes 7 y 14, adaptadas al acuerdo plenario de 21 de julio de 2005. Tras dicha calificación, se suspende la inscripción del documento presentado por los Motivos que se hacen constar a continuación, en los que se recogen los correspondientes. Hechos y Fundamentos de Derecho: Primero. 1.-En el acuerdo plenario de 21 de julio de 2005, de acuerdo con la Sentencia número 324/04, de 8 de noviembre de 2004, dictada por el Juzgado de lo Contencioso- Administrativo número 2 de Alicante, se modifica el Proyecto de Reparcelación Sector PP-25 Puntos del Moro, de forma que se segrega de la parcela resultante número 14, finca número 38.813 de La Vila Joiosa, una porción de terreno de 263 metros cuadrados y se agrupa dicha finca segregada con la parcela resultante número 7, finca número 38.799 de La Vila Joiosa, quedando la nueva parcela con una superficie de 1.000 metros cuadrados, que es la superficie mínima establecida en el Plan Parcial. 2.-En el acuerdo se configura la titularidad de la finca resultante de la agrupación, de forma que la misma quedaría proindiviso entre don P. S. (38,62%), don M. O. R. (24,18%) y el Ayuntamiento de La Vila Joiosa (37,20%). 3.-Dicho acuerdo fue impugnado y confirmado judicialmente, constando la intervención de los citados interesados. 4.-No obstante lo anterior, según resulta de los libros del Registro, en virtud de escritura de adjudicación de herencia, otorgada el catorce de junio del dos mil diez, ante el Notario de La Vila Joiosa don Juan Guillermo Giménez Giménez, la participación de la que era titular en dicha finca 38799 don P. S. E. (61,49 %) consta inscrita a favor de doña I. M. S. S. en cuanto al derecho de usufructo vitalicio y a favor de doña M., doña M. J. y doña I. M. S. S., en cuanto a la nuda propiedad, por terceras partes indivisas. 5.-Por Decreto 2481/2013, aclaratorio del citado acuerdo plenario, se modifica la titularidad de la finca resultante de la agrupación, que debe quedar como sigue: doña I. M. S. S., en cuanto a 38,62 por ciento en usufructo; doña M., doña M. J. y doña I. M. S. S., en cuanto a una tercera parte cada una, de 38,62 por ciento de la nuda propiedad; don M. O. R., en el 24,18 por ciento; y Ayuntamiento de Villajoyosa, 37,20 por ciento. 6.-Se acuerda igualmente la notificación a los citados herederos, que no habían intervenido en el expediente administrativo ni en el judicial, tanto el acuerdo plenario de rectificación de la reparcelación como el aclaratorio, constando cursada dicha notificación, sin la interposición de recurso alguno. 7.-El citado Decreto aclaratorio, según resulta del mismo, viene motivado por la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 2013, que confirmó la nota de calificación negativa extendida el 7 de marzo de 2013 con ocasión de la presentación anterior del citado acuerdo. 8.-En el apartado 7 del motivo primero de la citada nota de calificación se hizo constar que «...en lo que respecta a la operación elegida para rectificar la reparcelación, esto es, la agrupación con la parte segregada, tratándose de fincas pertenecientes a distintos propietarios, será preciso que en el título queden perfectamente determinadas las concretas participaciones y derechos que correspondan a cada condueño en la finca resultante de la agrupación –artículos 45 y 54 del Reglamento Hipotecario–, lógicamente, mediando el consentimiento o intervención de todos los titulares registrales...». 9.-En el fundamento jurídico 3 de la referida resolución de la Dirección General de los



www.civil-mercantil.com

Registros y del Notariado de 8 de julio de 2013, se expresa que «...es evidente que dicha agrupación supone un acto de riguroso dominio –que excede la mera modificación hipotecaria de una agrupación ordinaria– entre los titulares de ambas fincas. Esta agrupación, al requerir la determinación de la cuota de la resultante, exige el consentimiento, como acto dispositivo, de sus respectivos titulares para la concreción de los porcentajes de titularidad en la nueva finca.» 10.–No constando acreditado el consentimiento expreso de los indicados titulares para la concreción de los porcentajes de titularidad en la nueva finca, de acuerdo con lo expuesto en los anteriores apartados y resolución citada, procede la citada suspensión. Contra la presente calificación (...) La Vila Joiosa, a 26 de marzo de 2015.–El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del Registrador)».

III

El día 30 de abril de 2015, don Jaime Lloret Lloret, en su condición de alcalde-presidente y en nombre y representación del Ayuntamiento de Villajoyosa, interpuso recurso contra la calificación, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: «(...) Y se puede decir que la Administración también ha cumplimentado las indicaciones del Registro de la Propiedad número de Villajoyosa y la Resolución de la DGRN de 8 de julio de 2013, en cuanto a la prestación de consentimiento de los titulares registrales actuales a la distribución del porcentaje de participación de su causante en la parcela adjudicada. Y ello porque dichos porcentajes han sido obtenidos a través de la nota simple informativa del registro y han sido expresados en la resolución de la Alcaldía número 2841/2013, de 23 de julio, notificada a los titulares actuales, sin que como ya hemos mencionado hayan hecho alegaciones o interpuesto recursos en contra, prestando en consecuencia el consentimiento. Para concluir (...) Primero.–Que nos encontramos dentro de un procedimiento urbanístico de gestión de carácter forzoso, dado que el acuerdo del plenario de 21 de julio de 2005 como la resolución de la Alcaldía número 2841/2013, de 23 de julio, son acuerdos complementarios al de aprobación del proyecto de reparcelación forzosa del sector PP-25. Amén de resultar de la ejecución de la Sentencia judicial 324/04 del Juzgado Contencioso Administrativo número 2 de Alicante. Segundo.–Que en dicho proyecto de reparcelación forzosa los actuales titulares registrales, han intervenido en el expediente administrativo de ejecución de sentencia en tanto que le han sido notificados ambos acuerdos de adaptación anteriormente señalados. Tercero.–Que dichos titulares han prestado consentimiento al contenido de los acuerdos de modificación del proyecto de reparcelación forzosa con carácter tácito, al no exigirse por ninguna legislación, ni por la DGRN, ni por el propio Registrador de la Propiedad número 2 de Villajoyosa en su calificación de fecha 7 de marzo de 2013, su carácter expreso».

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de mayo de 2015, el Registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18 y 40 de la Ley Hipotecaria; 2.3, 3, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 18, 51 y 54 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 169, 171, 174, 175, 176, 177, 180 y 181 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana; 416, 422 y 423 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, de la Comunidad



Valenciana; 79, 84, 86 102, 103, 105 y 106 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 108, 109, 111 y 174 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; 12.3 y 17.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 18 de febrero y 13 de noviembre de 2002, y 16 de abril de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 27 de junio de 1989; 11 de enero de 1999; 10 de marzo de 2000; 26 de febrero y 31 de julio de 2001; 23 de mayo de 2003; 26 de marzo de 2007; 25 de marzo y 1 de diciembre de 2008; 8 de noviembre de 2011; 15 de noviembre de 2012, y 15 de junio de 2013.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una certificación administrativa expedida por el Secretario general del Ayuntamiento de Villajoyosa, comprensiva del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de dicha localidad, por la que se da cumplimiento a una sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la que se rectifica parcialmente la reparcelación del Sector PP-25 «Puntos del Moro» y se ordena segregar una porción de terreno de una finca registral y agrupar la porción segregada a otra finca registral, al objeto de que su superficie sea de 1.000 metros cuadrados.

Este documento causó una presentación anterior que fue objeto de calificación negativa, la cual, tras su confirmación en expediente de calificación sustitutoria, fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que dictó Resolución en fecha 8 de julio de 2013, confirmando dos de los tres defectos expuestos. El primero de los defectos consistía en la falta de consentimiento de los titulares de las fincas afectadas en el momento de la presentación del documento en el Registro –herederos de uno de los titulares en el momento de la tramitación del procedimiento–. Este defecto fue mantenido al no constar que los titulares registrales hubiesen tenido oportunidad de conocer el procedimiento ni a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro, ni a través de un emplazamiento en el procedimiento administrativo ni judicial. El segundo de los defectos mantenidos era la necesidad de determinar la cuota que cada uno de los actuales titulares debía ostentar en la finca resultante de la agrupación.

Para subsanar tales defectos se dictó decreto aclaratorio del citado acuerdo plenario, por el que se modificó la titularidad de la finca resultante de la agrupación, señalando las correspondientes cuotas, ordenando notificar tal decreto a los actuales titulares registrales. Igualmente se presentó certificación del señor secretario del Ayuntamiento declarando la firmeza en vía administrativa tanto del acuerdo plenario como del decreto aclaratorio.

El registrador califica de nuevo negativamente, y señala que se entiende no subsanado el segundo defecto de la nota anterior al considerar que no consta acreditado el consentimiento expreso de los indicados titulares para la concreción de los porcentajes de titularidad en la nueva finca.

2. Dispone el artículo 99 del Reglamento Hipotecario que «la calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro».



www.civil-mercantil.com

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase la Resolución de 8 de noviembre de 2011) que el Registrador puede calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste. Esto no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. Pero sí tiene que calificar que se hayan cumplido los trámites esenciales del procedimiento administrativo y muy especialmente a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del registro.

3. Este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones sobre cuáles son los criterios de interpretación de las denominadas «operaciones complementarias» y otros supuestos de rectificación de títulos de equidistribución inscritos y cuáles son los límites que de ello se derivan en relación a la inscripción en el Registro de la Propiedad (vid. Resolución de 15 de junio de 2013, por todas).

Ciertamente, la complejidad del proceso urbanístico ha planteado la necesidad de alterar parcialmente el contenido de los títulos de equidistribución en numerosas ocasiones, bien de manera directa, bien a través de las denominadas operaciones jurídicas complementarias, reguladas en la legislación urbanística partiendo de la limitada normativa supletoria estatal, artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, constituyendo una figura eficaz para corregir errores o defectos del proyecto de reparcelación, con el límite de no presentar un alcance general o de modificación esencial, siendo necesaria la intervención del titular afectado y ordinariamente su consentimiento expresado en escritura pública o derivado del expediente administrativo.

Tales preceptos no contienen definición o descripción alguna de qué se entiende por operaciones jurídicas complementarias, ni los supuestos posibles, pues sólo advierten que no pueden oponerse al instrumento de reparcelación, ni al plan que se ejecuta.

No obstante, en la práctica, con frecuencia, esta indefinición legal, ha permitido que las operaciones jurídicas complementarias se hayan configurado como un instrumento utilizado para subsanar o salvar cualquier vacío o irregularidad de un proyecto reparcelatorio. Este sentido atribuido al término de operaciones jurídicas complementarias excede, sin duda, de su verdadera naturaleza, aunque deba reconocerse su utilidad, pues la tramitación de la operación jurídica complementaria es más sencilla, ágil y menos costosa que las modificaciones de los instrumentos reparcelatorios.

Existen numerosas sentencias que en casos concretos tratan de determinar si el acto administrativo en cuestión desborda su ámbito propio, prescindiendo del preceptivo procedimiento, así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2002: «(...) Una vez que ha quedado claro que el Ayuntamiento demandado debió tramitar un nuevo proyecto de reparcelación, en lugar de acudir a la figura de las «operaciones complementarias», debe concluirse que el acto impugnado, (que encierra un nuevo proyecto de reparcelación encubierto) es nulo de pleno derecho, pues se adoptó prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido (aprobación inicial, información pública y aprobación definitiva, según los artículos 108, 109 y 110 del Reglamento de Gestión Urbanística)».

Asimismo, téngase en cuenta que el carácter complementario que se predica de estas operaciones jurídicas no tiene por qué limitar su objeto únicamente a la rectificación de errores materiales, de hecho o aritméticos, pues en tal caso, la figura carecería de sentido dado que tales defectos del instrumento reparcelatorio podrían subsanarse conforme al artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La dificultad de precisar el alcance de este tipo de rectificaciones del proyecto, ha llevado a alguna Comunidad Autónoma (cfr. Decreto 305/2006, de 18 de julio, de Cataluña, por el que se



www.civil-mercantil.com

aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo, artículo 168.1) a precisar los supuestos en que los proyectos de reparcelación se pueden rectificar mediante operaciones jurídicas complementarias.

Ciertamente, aun reconociendo la virtualidad de la figura en determinados supuestos, debe partirse de la premisa básica que las alteraciones del instrumento de reparcelación originario que se opongan al mismo suponen verdaderas modificaciones o revisiones del instrumento de reparcelación y, consecuentemente, deben ser tramitadas como tales –cfr. en este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2002, antes mencionada–.

No puede desconocerse, sin embargo, que en ocasiones, puede producirse una modificación del Proyecto tramitada a través de esta clase de operaciones que, por proceder de un mandato judicial con todas las garantías de defensa del afectado, resulte justificado su acceso registral, máxime, cuando la única forma de llevar a cabo la ejecución de la sentencia es por medio de esa operación jurídica complementaria con relación a un proyecto de equidistribución ya inscrito. En este sentido, el propio Tribunal Supremo plantea la necesidad de examinar cada caso particular –cfr. Sentencias de 17 de julio de 2007, y de 30 de junio de 2011–.

Cuando la sentencia es estimatoria, la anulación del proyecto completo produce unas consecuencias complejísimas y normalmente desproporcionadas porque con la aprobación del instrumento y su obligada inscripción registral se habrá producido la mutación jurídico real de las titulares antiguas por las nuevas e incluso, en determinados casos, la adquisición originaria, con repercusiones hipotecarias de importante calado. Si se anula el proyecto por un problema que afecta a alguna o pocas fincas, los efectos suelen resultar completamente desproporcionados. Piénsese, en caso de ejecución, en sus consecuencias hipotecarias, de cancelación de las inscripciones de las fincas de resultado no como acto registral autónomo, extinguiendo la entidad hipotecaria, sino dejando sin efecto, al mismo tiempo, la cancelación acordada en su momento respecto de las inscripciones de las fincas de origen, aportadas, de las que las de resultado constituyen subrogación real y, por lo tanto, continuadoras de las titularidades de dominio y derechos reales existentes al iniciarse el procedimiento de reparcelación. En la práctica, las situaciones que se originan suelen dar lugar a la apertura de incidentes de imposibilidad de cumplimiento de la sentencia que se transforman en nuevos litigios para fijar, primero si la ejecución es de imposible cumplimiento y, si ello es así, para establecer la indemnización correspondiente.

4. En el presente supuesto, en el acuerdo plenario de 21 de julio de 2005, de acuerdo con la sentencia número 324/04 de 8 de noviembre de 2004, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Alicante, se modifica el Proyecto de Reparcelación Sector PP-25 «Puntos del Moro», de forma que se segrega de la Parcela resultante número 14, finca número 38.813 de Villajoyosa, una porción de terreno de 263 metros cuadrados y se agrupa dicha finca segregada con la Parcela resultante número 7, finca número 38.799 de Villajoyosa, quedando la nueva parcela con una superficie de 1.000 metros cuadrados, que es la superficie mínima establecida en el Plan Parcial. Dicho acuerdo fue impugnado y confirmado judicialmente, constando la intervención de los citados interesados.

Se trata pues de un acto administrativo firme que, a modo de operación jurídica complementaria, altera parcialmente el contenido del proyecto, a los efectos de efectuar operaciones de modificación hipotecaria que permitan cumplir los límites de parcela mínima derivados del planeamiento, además de los criterios de adjudicación de fincas y las reglas de formación de proindivisos –cfr. artículo 174 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre–, acto administrativo de ejecución de sentencia judicial firme, que se configura como acto debido -



www.civil-mercantil.com

artículo 17 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial- y responsabilidad de la propia Administración actuante en su función pública de dirección del desarrollo urbanístico.

La propia Sentencia del Tribunal Superior confirma el carácter parcial de la operación tramitada y su propia regularidad, y en particular, su no afectación al resto del contenido del proyecto, cuya validez y eficacia se mantiene, por lo que no sólo no se opone al proyecto de equidistribución y al planeamiento que se ejecuta, sino que completa aquél y con ello permite realizar éste, salvando la ineficacia parcial en beneficio de la gestión urbanística, de interés público, y la equidistribución de beneficios y cargas urbanísticas.

Visto lo anterior, no cabe sino reconocer la adecuación, desde el punto de vista objetivo, del procedimiento administrativo seguido para introducir la alteración discutida en el proyecto de equidistribución inscrito.

5. Cuestión distinta es la de definir el grado de intervención del interesado, en particular, el titular registral, dentro del marco del procedimiento administrativo, a los efectos de cumplir las exigencias del tracto sucesivo registral –cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria–, que constituye una garantía esencial en defensa de su interés, susceptible de calificación registral (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

Al respecto ha reiterado esta Dirección General (por todas, Resoluciones de 15 de noviembre de 2012, y 15 de junio de 2013) que habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación, y estando ya inscrito y bajo la salvaguardia de los tribunales (ex artículo 1 de la Ley Hipotecaria) no cabe ya, so pretexto de la realización de una operación jurídica complementaria de la reparcelación ex artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, introducir una modificación del proyecto original (desbordando lo que es un mero error material o de hecho o una previsión complementaria plenamente respetuosa del contenido básico que se completa). De otro modo se conculcaría, además, el propio régimen establecido para la revisión de los actos administrativos –cfr. artículos 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común–. Fuera de los supuestos contemplados no cabe que acceda al Registro ninguna modificación si no media el consentimiento del titular registral afectado o la oportuna resolución judicial de conformidad con las reglas generales (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

Como ha señalado este Centro Directivo de forma constante (véanse Resoluciones de 27 de junio de 1989; 11 de enero de 1999 y demás expresadas en los «Vistos»), es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone, como regla, el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 Ley Hipotecaria).

Dicha doctrina es compatible con las previsiones del texto refundido de la Ley de suelo y de la normativa recogida en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística que exigen, una vez inscrito el proyecto de reparcelación, que los titulares cuyos derechos se vean alterados expresen su consentimiento en escritura pública o bien se tramite el oportuno expediente administrativo que finalice con acuerdo firme de la Administración o bien se presente la oportuna resolución judicial igualmente firme (vid. artículos 18.3 y 54.4 de la Ley de Suelo y 12.3.4 y 17.2 del Real Decreto 1093/1997).

6. Ahora bien en el presente expediente por decreto 2481/2013, aclaratorio del citado acuerdo plenario, se modifica la titularidad de la finca resultante de la agrupación, que debe quedar como sigue: doña I. M. S. S., en cuanto a 38,62 % en usufructo; doña M., doña M. J. y



www.civil-mercantil.com

doña I. M. S. S., en cuanto a una tercera parte cada una, de 38,62% de la nuda propiedad; don M. O. R., en el 24,18 %, y el Ayuntamiento de Villajoyosa, 37,20 %.

En la nota de calificación se hizo constar que «...en lo que respecta a la operación elegida para rectificar la reparcelación, esto es, la agrupación con la parte segregada, tratándose de fincas pertenecientes a distintos propietarios, será preciso que en el título queden perfectamente determinadas las concretas participaciones y derechos que correspondan a cada condueño en la finca resultante de la agrupación –artículos 45 y 54 del Reglamento Hipotecario–, lógicamente, mediando el consentimiento o intervención de todos los titulares registrales...».

Se cita además, el fundamento jurídico tercero de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de julio de 2013, que expresa que «...es evidente que dicha agrupación supone un acto de riguroso dominio –que excede la mera modificación hipotecaria de una agrupación ordinaria– entre los titulares de ambas fincas. Esta agrupación, al requerir la determinación de la cuota de la resultante, exige el consentimiento, como acto dispositivo, de sus respectivos titulares para la concreción de los porcentajes de titularidad en la nueva finca». Por lo que no constando acreditado el consentimiento expreso de los indicados titulares para la concreción de los porcentajes de titularidad en la nueva finca, el registrador suspende la inscripción.

Partiendo de la argumentación expuesta sobre la procedencia del acto administrativo tramitado, no puede compartirse la exigencia de un consentimiento civil escriturado que sería exigible, sin duda, en cualquier acto voluntario de riguroso dominio, pero que resultaría incompatible con la esencia del procedimiento encaminado a la efectividad de actuaciones de Derecho Público con sus propias formas legales de intervención y defensa del interesado –cfr. artículo 422.4 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en su redacción por Decreto 36/2007, de la Comunidad Valenciana–, siempre y cuando, claro está, se respete la naturaleza de tal actuación, en particular, en la afectación a los derechos de propiedad –cfr. artículo 422.4 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en su redacción por Decreto 36/2007–.

Dentro del estricto marco reparcelatorio, no cabe sino atenerse a la forma legalmente prevista de intervención del titular, que cuenta con las garantías del procedimiento administrativo –cfr. artículos 177 de la Ley 16/2005 Ley Urbanística Valenciana, 108 a 111 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, 4.e, 11 y 50 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, y 79, 84 y 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común–.

Tales garantías, con sólido fundamento constitucional –artículos 24 y 105 de la Constitución–, se basan fundamentalmente en los trámites de información pública y audiencia, además del derecho a formular alegaciones –artículo 79 de la Ley 30/1992–. Incluso cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe de los servicios, el órgano competente para aprobar definitivamente la reparcelación acordase rectificar el proyecto, en términos que afecten sustancialmente a su contenido general o a la mayor parte de los afectados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente, durante el plazo de un mes. Pero en caso de que se trate de una modificación parcial afectante únicamente a propietarios individualmente considerados, el necesario trámite de audiencia puede limitarse a los mismos por plazo de quince días. La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista para el trámite de información pública.



www.civil-mercantil.com

Sin menoscabar la importancia del trámite de información pública, configurado como esencial –artículo 11 de la Ley de suelo–, que permite el acceso al procedimiento a cualquier ciudadano, debe destacarse la importancia, desde el punto de vista registral, del trámite de audiencia al interesado titular registral. Este trámite basado en la notificación personal conforme a los artículos 58 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, permite al registrador comprobar si el titular registral ha tenido la oportunidad efectiva de intervenir en el procedimiento cuyo resultado en forma de acto administrativo se pretende inscribir.

Desde el punto de vista registral, por exigencia del principio de tracto sucesivo y la legitimación registral, que imponen al registrador comprobar la efectiva oportunidad de intervención del titular registral en el procedimiento, garantizando su defensa ex ante y permitir a los asientos registrales desplegar su entera eficacia erga omnes, como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992, no ha de importar, para negar en su caso la inscripción, que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos, máxime si la posible anulabilidad está establecida en interés y garantía del titular registral para evitar su indefensión.

Y es que el ejercicio de las potestades administrativas, cuando hayan de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previsto por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, como fundamento de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 57 de la Ley 30/1992), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia erga omnes, como el de inoponibilidad de lo no inscrito y en el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria.

También en caso de aparecer terceros y por igual fundamento, deberá exigirse su intervención, incidencia prevista expresamente en la propia normativa sustantiva –cfr. artículos 177 de la Ley 16/2005 Ley Urbanística Valenciana, 416 y 423 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en su redacción por Decreto 36/2007, y 92 de la actual Ley 5/2014, sobre tramitación de la reparcelación forzosa–.

7. Hechas estas consideraciones sobre la intervención del titular registral en el procedimiento administrativo a los efectos de cumplimentar las exigencias del tracto sucesivo, procede ahora centrarnos en el caso objeto de expediente y resolver si es o no inscribible una certificación administrativa expedida por el secretario general del Ayuntamiento, comprensiva del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, por la que se da cumplimiento a una sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en proceso judicial con intervención de los interesados, en la que se rectifica parcialmente una reparcelación y se ordena segregar una porción de terreno de una finca registral y agrupar la porción segregada a otra finca registral, al objeto de que su superficie permita respetar la parcela mínima, se complementa con decreto aclaratorio del citado acuerdo plenario, en el que se modifica la titularidad de la finca resultante de la agrupación, teniendo en cuenta una sucesión hereditaria. Se acuerda igualmente la notificación a los citados herederos, que no habían intervenido en el expediente administrativo ni en el judicial, tanto el acuerdo plenario de rectificación de la reparcelación como el aclaratorio, constando cursada dicha notificación, sin la interposición de recurso alguno.



CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

Pues bien, justificada la posibilidad, limitada, de rectificar proyectos de equidistribución inscritos, particularmente cuando se trata de hacer efectiva una sentencia firme que invalida de forma parcial el proyecto y afecta únicamente a determinados propietarios, con la intervención de los mismos en el proceso judicial y el administrativo, y con audiencia a los nuevos titulares registrales, debe admitirse la inscripción del acto administrativo de ejecución de sentencia que afecta limitadamente al contenido del proyecto a los solos efectos de adecuarlo de modo pleno al planeamiento que ha de ejecutar en cuanto a la recomposición de la parcela mínima y determinación de las nuevas cuotas de propiedad y titulares conforme a las propias reglas del proyecto, basadas en la subrogación real y la correspondencia de derechos, sobre la base de la proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de julio de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.