

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 19 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Armilla, por la que se deniega la práctica de asiento de presentación de un documento privado.

(BOE de 11 de noviembre de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Rectificación. Error en proyecto de reparcelación. Si el error proviene de la tramitación de un expediente administrativo, no procede la rectificación del Registro por mera solicitud, sino que se precisa rectificación del expediente administrativo que dio lugar a la certificación administrativa que sirvió de título inscribible. Del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo, si en el correspondiente expediente, este, por nueva resolución de la Administración es alterado. No es, por tanto, inexcusable siempre y en todo caso, el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, sino que bastará con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas. Manifestación concreta de esta posibilidad es la reflejada en el Reglamento de Gestión Urbanística, en el que se contempla la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute, una vez aprobadas por el órgano urbanístico actuante, a través del procedimiento legalmente previsto. En el presente supuesto, se procedió a inscribir la declaración de obra nueva procedente de la finca de origen, en otra finca registral no correspondiente a la finca de resultado donde se ubica físicamente la edificación, circunstancia que se pretende rectificar mediante instancia privada de rectificación. A diferencia del tratamiento de titularidades jurídico reales y el traslado de cargas y gravámenes, que conforme al principio de subrogación real, será posible apreciar la correspondencia jurídica y registral entre finca de origen y resultado, el tratamiento de elementos de naturaleza puramente física como las edificaciones, instalaciones o plantaciones existentes, aunque puedan haber accedido registralmente en las fincas de origen, amparadas por tanto, por la legitimación registral, se articulará al margen de tal principio, pues dependerá de su ubicación real y su mantenimiento o no tras la actuación, por ello se exige un pronunciamiento expreso del contenido del proyecto para la inscripción de las fincas de resultado, pronunciamiento que podrá el registrador mantener como defecto que impida la inscripción del proyecto, cuando de los asientos relativos a las fincas de origen existan declaraciones de obra o instalación, que no consten en la descripción de ninguna finca de resultado, y sin mencionarse en el proyecto, mas sin que quepa cuestionar tal manifestación de índole fáctico. Por lo que en el presente expediente, no tratándose de un error de concepto cometido en la inscripción, o en otros asientos referentes a ella, que resulten claramente de la misma, sino derivado de una eventual omisión en el proyecto de reparcelación, no puede entenderse suficiente la instancia privada.



www.civil-mercantil.com

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 3, 38, 40, 66, 82, 83, 86, 211 a 220, 258.3, 322, 324 y 326.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 420 y 434.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), art. 7.7.

En el recurso interpuesto por doña M. L. M. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Armilla, doña Lucía Alejandrina López de Sagredo Martos, por la que se deniega la práctica de asiento de presentación de un documento privado por el que se rectifica la inscripción de un proyecto de reparcelación.

Hechos

I

El día 14 de junio de 2016, bajo el número de entrada 1.153, doña M. L. M. G. solicitó mediante documento privado, en el Registro de la Propiedad de Armilla, la rectificación de la inscripción de la Unidad de Ejecución número 5.A de las NN.SS. de 1.993 de Ogíjares. Se pretendía rectificar un error cometido en un expediente administrativo de la reparcelación de la Unidad de Ejecución 5.A, relativo a la existencia de una edificación, cuya obra nueva aparece declarada en la finca registral número 1.411 equivalente a la parcela de origen 1.10 pero que no fue incluida con las fincas de resultado adjudicadas a su propietaria doña M. L. M. G., pero sí en la finca 1.4-A.4 en la que no existe físicamente y adjudicada a favor de otra persona.

II

Dicho documento fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Armilla Calificación practicada por Doña Lucía López de Sagredo Martos, Registradora de la Propiedad de Armilla, en relación con el título que ha causado la entrada 1153/2016 de fecha catorce de junio de dos mil dieciséis.–Hechos: Doña M. L. M. G., solicita mediante documento privado la rectificación de la inscripción de la Unidad de Ejecución Número 5.A de la NNSS de 1.993 de Ogíjares Nota de calificación y fundamentos de Derecho: Calificado el precedente documento, se deniega la práctica del asiento de presentación y por tanto la inscripción solicitada ya que adolece de los siguientes defectos insubsanables: 1.–El documento aportado se trata de un documento privado. Sólo pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad los títulos que produzcan una mutación jurídica real sobre bienes inmuebles regulados en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria y consignados «en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes en la forma que prescriban los reglamentos» (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). Este no es el caso. 2.–El documento aportado pretende la inscripción de la modificación de una reparcelación urbanística de la Unidad de Ejecución Numero 5 de las NNSS de 1993, ya inscrita. Los asientos practicados en los libros del Registro de la Propiedad «están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley» (artículo 1.3 Ley Hipotecaria) produciendo por tanto, los efectos de inoponibilidad, presunción de exactitud, legalidad y fe pública registral entre otros. Para modificar un asiento inscrito deberá hacerse en virtud del mismo título que motivo el asiento que se pretende rectificar (en este caso una certificación administrativa) y con el



www.civil-mercantil.com

acuerdo unánime de todos los interesados a los que les afecte dicha modificación o rectificación (artículo 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria). En este supuesto en concreto, al pretenderse la modificación de los asientos derivados de una reparcelación urbanística, el documento necesario para poder realizar dicha inscripción, sería una nueva certificación administrativa que contuviera la pertinente subsanación y que cumpliera los mismos requisitos necesarios para su inscripción recogidos en el artículo 2.2, 6 y 7 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio y artículo 308 del TRLS de 1992. 3.—Se pretende rectificar un error cometido en un expediente administrativo de la reparcelación de la Unidad de Ejecución 5.A, relativo a la existencia de una edificación, cuya obra nueva aparece declarada en la finca registral número 1.411 equivalente a la parcela de origen 1.10 pero que no fue incluida con las fincas de resultado adjudicadas a su propietaria doña M. L. M. G., pero sí en la finca 1.4-A.4 en la que no existe físicamente y adjudicada a favor de otra persona. Dicho error a la hora de inscribir la certificación administrativa no es objeto de calificación por los registradores de la propiedad, ya que en cumplimiento del artículo 7 del Real Decreto 1093/1997 el título inscribible debe de contener una descripción completa de las fincas afectadas: con sus titulares, superficie, cargas y gravámenes inscritos y construcciones existentes, tanto de las fincas de origen como en las fincas de resultado; pero no es materia calificable del registrador si la equivalencia entre unas y otras es la correcta o no (como tampoco se califica en una escritura de compraventa si la cuantía del precio del inmueble vendido es el adecuado), ya que se hace por técnicos expertos en la materia en virtud de un documento susceptible por sí sólo de modificar cabida, incluir o suprimir fincas y obras nuevas y con el consentimiento de todos los afectados por la reparcelación para lo cual si es un requisito calificable e imprescindible: «7. La relación de los propietarios de las fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de cargas y gravámenes... y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente». Es este el momento en el que se habría de haber alegado la disconformidad con el expediente realizado y haber hecho las rectificaciones oportunas. Las calificaciones negativas del Registrador (...) Armilla, a 27 de Junio de 2.016.—La registradora (firma ilegible) Fdo: Lucía López de Sagredo Martos».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. M. G. interpuso recurso el día 28 de julio de 2016, en base entre otros, a los siguientes argumentos: «Primero.—Que con fecha 14 de junio de 2.016, se presentó ante el Registro de la Propiedad de Armilla (...), escrito solicitando la anulación de la inscripción de las Parcelas de Resultado 1.2 A-4 (finca registral número 15063) y la 1.4 A 4 (finca registral número 15065) incluidas en el documento administrativo "Título Inscribible de la Unidad de Ejecución Número 5.A de las NNSS de 1993 de Ogíjares". Las graves y profundas anomalías que amparan tal solicitud, como se detallara a lo largo del presente escrito, son fundamentalmente: 1. Ni el citado documento, ni el Proyecto de Reparcelación del que trae causa recoge una vivienda existente sobre la Finca Registral 1411 (Parcela de Origen 1.10 en el referido documento), y en consecuencia no recoge la indemnización por la misma que es debida legalmente al ubicarse físicamente ésta, en una Parcela de Resultado que no se me adjudica (Parcela de Resultado 1.2 A-4 del referido documento). 2. Pero, es más, ahondado en el descrito error, la referida vivienda de mi titularidad registralmente se ha recogido dentro de la descripción registral de la Parcela de Resultado en la que no existe físicamente (Parcela de Resultado 1.4 A-4 del referido documento). Por tanto, ante tales faltas, a nivel registral debía de haberse denegado no solo la inscripción de las referidas parcelas de resultado, sino la de todo el documento presentado (...) Segundo.—Que el día 28 de junio del presente, le ha sido notificada calificación de este



www.civil-mercantil.com

Registro denegando lo solicitado (...) Tercero.–Los motivos de denegación han sido los siguientes: 1.º El documento aportado se trata de un documento privado. 2.º El documento aportado pretende la inscripción de la modificación de una reparcelación urbanística ya inscrita. 3.º Se pretende rectificar un error cometido en un expediente administrativo de la reparcelación de la Unidad de Ejecución 5.A, relativo a la existencia de una edificación, cuya obra nueva aparece declarada en la finca registral número 1.411 equivalente a la parcela de origen 1.10 pero que no fue incluida en las fincas de resultado adjudicadas a su propietaria original, pero sí en la finca 1.4 A4 en la que no existe físicamente y adjudicada a favor de otra persona. En la calificación que se recurre se explica que, este error no es objeto de calificación por los registradores de la propiedad, ya que no es materia calificable del registrador la equivalencia entre unas y otras es la correcta o no. En este sentido, se explica que sí es requisito imprescindible contar con el consentimiento de todos los propietarios habiéndoles notificado expresamente el expediente. Se expone en la calificación que se recurre que es éste el momento en el que se habría de haber alegado la disconformidad con el expediente realizado. Cuarto.–Que dentro del plazo establecido al efecto interpone recurso de apelación ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, el cual fundamenta en base a las siguientes Alegaciones Primera.–Con el fin de situarnos mínimamente en la controversia que se plantea, se procede a exponer de forma resumida los siguientes datos relevantes: Originariamente, la Finca Registral número 1.411 de mi titularidad estaba incluida dentro de la Unidad de Ejecución Número 5.A de las NNSS de 1.993. Así, a efectos de proceder a la inscripción del Proyecto Reparcelatorio del referido ámbito, el Ayuntamiento de Ogiñares aprobó el documento administrativo «Título Inscribible» De la Unidad de Ejecución Número 5.A de las NNSS de 1.993 con fecha 27 de junio de 2.014, en donde se recogía la referida Finca como parcela de origen 1.10, el cual fue objeto de inscripción en ese registro con fecha 2 de Diciembre de 2.014. Sobre esta parcela existe una vivienda con una superficie de 42 m², que tuvo acceso al registro mediante declaración de obra nueva, con fecha 13 de Marzo de 2.014 (con anterioridad a la inscripción del referido «Título Inscribible»). En este documento, la Finca Registral 1.411 (Parcela de Origen 1.10 en el proyecto) se corresponde físicamente con las siguientes parcelas de resultado: – Parte de la Parcela de Resultado 1.2 A-4 (Finca Registral 15063), de titularidad municipal sobre la que se asienta físicamente la edificación descrita. – Parcela de Resultado 1.3 A-4 (Finca Registral 15064), titularidad de la que suscribe. – Parcela de Resultado 1.4 A-4 (Finca Registral 15065), titularidad de la que suscribe, en la que inexplicablemente se ha recogido registralmente la edificación que físicamente se sitúa sobre la parcela 1.2 A-4. Es importante señalar, que el referido «Título Inscribible» ni tan siquiera recoge la existencia de la vivienda, contraviniendo directamente lo establecido en el artículo 7.7 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, que literalmente dice que el título inscribible deberá contener especialmente: «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.» Esta falta en el título debió ser advertida por ese Registro, provocando a priori la denegación de la inscripción del título hasta su rectificación. Pero obviando lo anterior, y puesto que esta edificación no está recogida en el documento inscrito, entiendo que la inscripción errónea de ésta debe ser abordada únicamente desde el punto de vista registral. No se trata, como se recoge en la calificación que se recurre, de un problema de «si la equivalencia entre unas y otras es la correcta o no», sino de que se ha inscrito una edificación que no viene recogida en el Proyecto de Reparcelación en una parcela en la que no existe tal edificación. En este sentido, la potestad para su inscripción le corresponde al Registro, no pudiendo la Administración

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

competente ubicar erróneamente una edificación que ni tan siquiera tuvo en cuenta. Es obvio, que la inscripción de la edificación en la Finca Registral 15.065 se debe a una equivocación, ya que ese Registro ha situado una edificación en una finca en la que no existe contenido imposible. Ahondando en lo anormal de esta situación, señalar que incluso en un principio, a pesar de constar inscrita tal y como se ha indicado anteriormente a través de la escritura de obra nueva de 11 marzo de 2014, la edificación desapareció registralmente, tras la inscripción registral del Título Inscribible» De la Unidad de Ejecución Número 5.A de las NNSS de 1.993, no apareciendo en ninguna de las Fincas Registrales señaladas. Segunda.–En línea con lo expuesto, y como hecho del que trae causa esta improcedente situación es el anormal y erróneo tratamiento que de 4a edificación existente se hace tanto el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 5.A, como en el referido ‘Título Inscribible» aprobados por el Ayuntamiento de Ogíjares e inscrito en ese Registro. Así, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 102.f establece que los proyectos de reparcelación deberán recoger la indemnización correspondiente a las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento. Determinación que evidentemente se obvia en los referidos documentos aprobados por el Ayuntamiento de Ogíjares. A estos efectos, se entiende que no pueden conservarse las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos, cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización o estén ubicadas en una superficie que no sea adjudicada a su propietario, tal y como ocurre en el presente caso, en el que la Parcela de Resultado sobre la que se asienta en realidad la construcción (aunque ese registro la inscriba en otra), se adjudica al Ayuntamiento de Ogíjares. Igualmente, el artículo 7, epígrafe 6 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, establece que el título inscribible deberá recoger “la 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 señalando en el artículo 11”, especificación que el proyecto inscrito obvia totalmente. Por su parte, el artículo 11.1 del mismo texto legal, determina que serán objeto de cancelación, siempre que conste el pago o consignación de la correspondiente indemnización, los derechos sobre fincas de origen que vayan a desaparecer por ser incompatibles con el planeamiento urbanístico. En relación a este aspecto también se hace mención en el preámbulo del Real Decreto cuando se expresa que «el régimen establecido para la distribución de cargas y gravámenes de una finca de origen varias de reemplazo y la necesidad de que el órgano actuante determine la cuota de la única finca de resultado que sustituya, por subrogación real, a varias de origen, así como la exigencia de que en la cancelación de asientos que se refieran a derechos contradictorios con el planeamiento sea necesario que así se haya declarado y, en su caso, asegurado el cobro de la indemnización que correspondiere, constituyen novedades no previstas en la legislación vigente que se consideran básicas para simplificar y facilitar la inscripción.» En el caso que nos ocupa, existe en la Finca de Origen 1.10 (antigua Finca Registral 1.411) de mi titularidad, una edificación anterior al inicio del expediente reparcelatorio tramitado por el Ayuntamiento pero que no se tiene en cuenta en el mismo, y por lo tanto ninguna valoración ni indemnización se establece en la cuenta de liquidación. Por lo tanto, siguiendo el esquema que la legislación de aplicación establece al respecto, el Proyecto de Reparcelación debió haber recogido en primer lugar la existencia de la referida edificación, y al ubicarse ésta en una Parcela de Resultado que no se me adjudicaba, debía de haberse recogido la correspondiente indemnización en la cuenta de liquidación provisional, y, por tanto, al no constar ninguno de tales extremos, a nivel registral debía de haberse denegado no solo la inscripción de las referidas parcelas de

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

resultado, sino la de todo el documento presentado, va que en caso contrario, la Inscripción provoca que el Ayuntamiento de Odiarés pase a ser titular de una vivienda, sin previo paso o consignación. En resumen, nos encontramos con que por un lado, se inscribe la parcela de Resultado 1.2 A-4 a nombre del Ayuntamiento de Ogiñares, libre de cargas y gravámenes, pero sobre la que sigue existiendo la edificación de mi propiedad, sin que medie pago o consignación de la correspondiente indemnización. Y por otra parte, en una operación que es contraria totalmente la realidad existente, se inscribe la edificación en otra parcela de resultado sobre la que no existe físicamente, como si tales edificaciones pudieran moverse de su ubicación real. Tercera.—En relación a lo detallado en la calificación que literalmente dice “... y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente. Es este el momento en el que se habría de haber alegado la disconformidad con el expediente realizado y haber hecho las rectificaciones oportunas.”, hay que señalar que ésta parte presentó en tiempo y forma recurso de Reposición contra el acuerdo de Aprobación Definitiva del Título Inscribible, habiendo interpuesto igualmente Recurso Contencioso Administrativo. En este sentido, se procede a continuación a detallar la tramitación llevada a cabo en el expediente de Aprobación del referido “Título Inscribible”. — En primer lugar, la que suscribe tiene conocimiento por vía no oficial del Acuerdo, de fecha 19 de diciembre de 2013, por el que se aprueba el documento administrativo I «Título Inscribible» de la Unidad de Ejecución N.º 5.A, que únicamente fue notificado a algunos propietarios del ámbito (...). — Contra este acuerdo la que suscribe, presenta un escrito con fecha 24 de enero de 2014, solicitando que se me considerara como parte interesada en el expediente (...). — Igualmente con fecha 7 de febrero de 2014 se presenta escrito de alegaciones contra el acuerdo de 19 de diciembre de 2013, exigiendo la notificación a todos los propietarios entre otras. En la alegación VII, expresamente se advierte de la existencia de edificaciones que no han sido tenidas en cuenta en el documento, y que además según el Proyecto se sitúan en parcelas que serán adjudicadas al Ayuntamiento sin que se establezca indemnización alguna (...). — Tras lo anterior, con fecha 14 de febrero de 2014, se dicta nuevo Acuerdo aprobando el documento administrativo «Título Inscribible» de la Unidad de Ejecución Número 5.A (...). — Con fecha 4 de marzo de 2014 se presenta escrito subrayando los vicios de nulidad que presenta el referido documento (...). — Con fecha 21 de marzo de 2014 se recibe contestación por parte del Ayuntamiento, de fecha 14 de marzo de 2014, a los escritos presentados con fecha 21 de enero y 7 de febrero de 2014, informando que el documento se presenta para posibilitar el cumplimiento de una Sentencia sin que constituya un nuevo procedimiento. Sin embargo, nada se dice en relación a la edificación existente no tenida en cuenta (...). Y se recibe con igual, contestación del Ayuntamiento al escrito presentado con fecha 4 de marzo de 2014, reiterando lo anterior, y señalando que las alegaciones de esta parte serán tenidas en cuenta en el procedimiento abierto de modificación de la reparcelación de la UE.5.A mediante acuerdo de fecha 21 de febrero de 2014 (...). — Con fecha 20 de mayo de 2014 se acuerda por tercera vez aprobar el documento el documento administrativo “Título Inscribible” de la Unidad de Ejecución Número 5.A (...). — Contra esta resolución se interpone Recurso de Reposición con fecha 25 de Julio de 2.014 cuya alegación octava versa sobre las edificaciones existentes no tenidas en cuenta en el proyecto, proponiendo una valoración de las mismas (...). — Con fecha 29 de Septiembre de 2004 se adopta Acuerdo desestimando el recurso interpuesto (...). — Contra el referido Acuerdo se interpone Recurso Contencioso Administrativo ante el Juzgado número 3, Número de Autos 1134-2014, el cual en aras de poder llegar a un acuerdo con la administración municipal que subsanaran los gravísimos errores cometidos se encuentra en suspenso (...). Así, desde entonces se ha intentado llegar a un acuerdo con el Ayuntamiento con el fin de poder modificar el Proyecto de Reparcelación inscrito, habiendo mantenido numerosas reuniones a tal fin, sin que finalmente se haya podido lograr un consenso, por lo que se reanuda el contencioso

www.civil-mercantil.com

señalado, interponiendo lo antes posible la correspondiente demanda, así como solicitando la medida cautelar oportuna. – Hay que señalar que la ejecución del Sistema se lleva a cabo a través del procedimiento de Cooperación y por lo tanto es el Ayuntamiento el que tiene la potestad para iniciar este trámite de modificación o alteración del Proyecto de Reparcelación. En este sentido, aun a pesar de haber alegado, recurrido y haber mantenido numerosas reuniones con la Administración en las que ha mostrado su completa disconformidad con el documento inscrito, no ha conseguido que el consistorio subsane las deficiencias encontradas en el proyecto».

IV

La registradora emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 38, 40, 66, 82, 83, 86, 211 a 220, 258.3, 322, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 420 y 434 del Reglamento Hipotecario; 7.7 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; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de febrero de 1999, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 18 de marzo de 1994, 31 de marzo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 2 de febrero, 2 de marzo y 16 de junio de 2005, 16 de enero, 3 de abril, 21 de noviembre y 19 de diciembre de 2006, 3 de septiembre y 20 de octubre de 2008, 12 de marzo, 1 y 2 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 22 de agosto y 7 de septiembre de 2009, 3 y 7 de marzo, 13 de septiembre, 6 y 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 18 y 28 de enero, 10 de marzo, 16 de abril, 19 de julio, 17 y 20 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 18 de enero y 19 de octubre de 2013, 17 de febrero, 13 de marzo, 19 de mayo, 1 de agosto, 26 de septiembre, 14 de octubre, 24 de noviembre y 17 de diciembre de 2014, 19 de enero, 27 de marzo, 15 de junio, 30 de julio y 15 de septiembre de 2015 y 2 de junio de 2016.

1. En el presente expediente mediante documento privado se pretende la rectificación de la inscripción de un proyecto de reparcelación, derivado de un error, según la recurrente, cometido en el expediente administrativo, relativo a la existencia de una edificación, cuya obra nueva aparece declarada en una finca registral equivalente a una de las parcelas de origen, pero que no fue incluida con las fincas de resultado adjudicadas a su propietaria, pero sí en otra finca registral, en la que no existe físicamente y es adjudicada e inscrita a favor de otra persona.

La registradora, resumidamente, deniega la extensión de asiento de presentación porque entiende que el documento necesario para poder realizar dicha inscripción, sería una nueva certificación administrativa que contuviera la pertinente subsanación y que cumpliera los mismos requisitos necesarios para su inscripción recogidos en los artículos 2.2, 6 y 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y 308 del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.

La recurrente insiste en que el Proyecto de Reparcelación debió haber recogido en primer lugar la existencia de la referida edificación, y al ubicarse ésta en una parcela de resultado que no se le adjudicaba, debía de haberse recogido la correspondiente indemnización en la cuenta de liquidación provisional, y, por tanto, al no constar ninguno de



www.civil-mercantil.com

tales extremos, a nivel registral debía de haberse denegado no solo la inscripción de las referidas parcelas de resultado, sino la de todo el documento presentado, ya que en caso contrario, la inscripción provoca que el Ayuntamiento de Ojíjares pase a ser titular de una vivienda, sin previo pago o consignación. Por otra parte, en una operación que es contraria totalmente a la realidad existente, se inscribe la edificación en otra parcela de resultado sobre la que no existe físicamente, como si tales edificaciones pudieran moverse de su ubicación real.

2. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene». Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del



www.civil-mercantil.com

registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud. En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

4. Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación.

Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria -en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional- afirmando que a «sensu contrario» si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (como ocurre en el tema que nos ocupa si contrastamos las inscripciones primera, segunda y tercera) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 Ley Hipotecaria).

5. Sin embargo, en el supuesto de que el error proviniera de la tramitación de un expediente administrativo, tampoco procedería la rectificación del Registro por mera solicitud, sino que se precisaría rectificación del expediente administrativo que dio lugar a la certificación administrativa que sirvió de título inscribible.

Como ha señalado este Centro Directivo de forma reiterada y constante (vid. 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).

Es cierto que del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo -cfr. Resolución de 30 de julio de 2015-, si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración es alterado (cfr. artículos 102 y



www.civil-mercantil.com

siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 109 de la nueva Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

No es, por tanto, inexcusable siempre y en todo caso, el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, sino que bastará con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas.

Manifestación concreta de esta posibilidad es la reflejada en el apartado 3 del artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en el que se contempla la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad «las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute», una vez aprobadas por el órgano urbanístico actuante, a través del procedimiento legalmente previsto.

6. En el presente supuesto, se procedió a inscribir la declaración de obra nueva procedente de la finca de origen, en otra finca registral no correspondiente a la finca de resultado donde se ubica físicamente la edificación, circunstancia que pretende rectificar mediante instancia privada de rectificación.

La propia recurrente es quien invoca el error cometido en la tramitación del expediente y en el contenido del proyecto de reparcelación, en el particular relativo a la constancia registral de la edificación existente físicamente en la unidad de ejecución y que se declaró e inscribió en una de las fincas de origen, es decir, un error en el contenido del título inscribible, según el artículo 7.7 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 debe contener la «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».

Respecto a lo señalado por la registradora, que no es materia de calificación registral la equivalencia entre fincas es la correcta o no (como tampoco se califica en una escritura de compraventa si la cuantía del precio del inmueble vendido es el adecuado), ya que se hace por técnicos expertos en la materia en virtud de un documento susceptible por sí sólo de modificar cabida, incluir o suprimir fincas y obras nuevas y con el consentimiento de todos los afectados por la reparcelación para lo cual si es un requisito calificable e imprescindible.

Debe partirse de que a diferencia del tratamiento de titularidades jurídico reales y el traslado de cargas y gravámenes, que conforme al principio de subrogación real, será posible apreciar la correspondencia jurídica y registral entre finca de origen y resultado, el tratamiento de elementos de naturaleza puramente física como las edificaciones, instalaciones o plantaciones existentes, aunque puedan haber accedido registralmente en las fincas de origen, amparadas por tanto, por la legitimación registral –artículo 38 de la Ley Hipotecaria–, se articulará al margen de tal principio, pues dependerá de su ubicación real y su mantenimiento o no tras la actuación, por ello se exige un pronunciamiento expreso del contenido del proyecto para la inscripción de las fincas de resultado, pronunciamiento que podrá el registrador mantener como defecto que impida la inscripción del proyecto, cuando de los asientos relativos a las fincas de origen existan declaraciones de obra o instalación, que no consten en la descripción de ninguna finca de resultado, y sin mencionarse en el proyecto, mas sin que quepa cuestionar tal manifestación de índole fáctico.



www.civil-mercantil.com

Por lo que en el presente expediente, no tratándose de un error de concepto cometido en la inscripción, o en otros asientos referentes a ella, que «resulten claramente de la misma», sino derivado de una eventual omisión en el proyecto de reparcelación, no puede entenderse suficiente la instancia privada y por tanto, no constituyendo, en este caso, supuesto que permita la extensión del asiento de presentación de un documento privado, conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario en relación al artículo 3 de la Ley.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 19 de octubre de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.