

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011566

**RESOLUCIÓN de 30 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sabiñánigo, por la que se deniega la inmatriculación de una finca por constar oposición de una entidad local menor y apreciar que dicha finca consta ya inmatriculada.**

(BOE de 20 de diciembre de 2022)

### SUMARIO:

**Registro de la Propiedad. Inmatriculación de una porción resto de una finca revertida en virtud de expediente administrativo. Denegación por oposición expresa de entidad local menor y hallarse ya inmatriculada por aporte a una reparcelación.**

Al inscribir un proyecto de equidistribución, como ha ocurrido en el caso que nos ocupa, se procede, en primer lugar, a la **inmatriculación de las fincas de origen** que no estuvieran previamente inmatriculadas, con la rectificación de la extensión superficial y demás datos descriptivos precisos hasta que queden correctamente descritas e inscritas.

En el supuesto, queda acreditado, o al menos hay indicios más que fundados de que así sea, que **no quedó una porción sin aportar a la reparcelación y sin inmatricular**, sino que toda la finca revertida consta ya inmatriculada como aportada a la reparcelación, hipótesis confirmada por el propio recurrente cuando, pese a sostener lo contrario, afirma que inscribir lo solicitado no entorpece el desarrollo urbanístico previsto porque en el proceso de urbanización en que se encuentra -aprobación del Proyecto Inicial- dicha superficie no va a contener edificación de viviendas ni accesos o infraestructuras sino que es calificada como zona libre, con lo cual está reconociendo que esos metros cuadrados están ya incluidos dentro del proceso de urbanización, esto es, dentro de la reparcelación ya inscrita, como sostiene la registradora.

### PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 198 y ss.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 8 y 18.

En el recurso interpuesto por don J. M. B. E. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sabiñánigo, doña María del Carmen Gorena Puértolas, por la que se deniega la inmatriculación de una finca por constar oposición de una entidad local menor y apreciar que dicha finca consta ya inmatriculada.

### Hechos

I

Don J. M. B. E. solicitó la inmatriculación de una porción de terreno de 60 metros cuadrados que considera como porción resto de una finca de 210 metros cuadrados, revertidos a su favor en virtud de expediente administrativo. Acompañaba certificación administrativa expedida el día 28 de mayo de 2014 por doña M. D. P. V., secretaria general de la Confederación Hidrográfica del Ebro, en expediente de reversión número 2012-RV-54.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Sabiñánigo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, que es una Certificación Administrativa expedida el veintiocho de mayo de dos mil catorce por don X. P. B. [sic], Secretario de la Confederación Hidrográfica del Ebro, en Expediente de reversión 2012-RV-54, que fue presentada en este Registro el 9 de junio de 2022, retirado y vuelto a presentar el 13 de junio de 2022, bajo el asiento 702/101.º del Diario, he resuelto no practicar el asiento solicitado, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Primero. Por el documento presentado, don J. M. B. E. solicita la inmatriculación de una porción de terreno de 60 metros cuadrados que considera como porción resto de una finca de 210 metros cuadrados, conocida como "(...)" (finca rústica señalada con el número 12), revertidos a su favor en virtud del expediente anteriormente reseñado.

Segundo. Dicha finca revertida a su favor con la mencionada superficie quedó comprendida dentro del ámbito denominado “Núcleo Urbano de Saqués” y posteriormente aportada al Proyecto de Reparcelación del Núcleo Urbano de Saqués (aprobado con carácter definitivo el 31 de marzo de 2015).

Tercero. La finca aportada se describió con una superficie de 150 metros cuadrados, y al no figurar inscrita en el Registro de la Propiedad, se procedió a su previa inmatriculación, dando lugar a la finca registral 9.922, que es la que propiamente se aportó a la reparcelación, recibiendo el Sr. B., por subrogación real de la misma, la finca registral 9.938 del mismo término.

Cuarto. En la actualidad, dicho señor solicita la inmatriculación a su favor de la porción de 60 metros cuadrados que no llegaron a ser inmatriculados en el Registro, considerando que solo fue aportada a la reparcelación parte de la finca, esto es, 150 metros cuadrados, y que el resto de los 60 metros, hasta los 210 que fueron revertidos, deben inscribirse a su favor.

Tratándose de un procedimiento de reparcelación en el que la finca se describió con tan solo 150 metros cuadrados, y que, además, la superficie de los 60 metros cuadrados figuran catastrados a nombre de la Confederación Hidrográfica del Ebro, y teniendo en cuenta que el título reparcelatorio es suficiente para rectificar la superficie, linderos o circunstancias descriptivas de las fincas (artículo 8.1 del RD 1093/1997 de 4 de julio), se suscitaron dudas fundadas sobre la identidad de la finca y sobre la posibilidad de incurrir en una doble inmatriculación de dicha superficie, por lo que al amparo de los párrafos 2, 3 y 4 del artículo 205 de la Ley Hipotecario, se procedió a la pertinente notificación a la Entidad Local Menor de Piedrafita de Jaca y a la Confederación Hidrográfica del Ebro, habiendo sido presentadas alegaciones por la primera de ellas, oponiéndose a la inmatriculación pretendida, por considerar que la misma no constituye resto que no fue aportado a la reparcelación, sino que está incluida dentro del ámbito reparcelado, que ya está conformado, habiendo sustituido al antiguo, con una estructura integral acorde con el planeamiento urbanístico.

La diferencia de superficie radica en la posibilidad de rectificación que ofrece el artículo 8.1 del RD 1093/1997 de 4 de julio, a través de una medición real de la finca aportada, que en su día fue aprobada tras un procedimiento contradictorio y público y compatible con el resto de títulos. La posibilidad está contemplada en el artículo 142 a) de la Ley Urbanística de Aragón y 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Es por ello, que tras examinar las alegaciones presentadas por la Entidad Local Menor de Piedrafita de Jaca, he resuelto que las mismas sean estimadas y denegar la inscripción solicitada, por los fundamentos de derecho reseñados.

El defecto es insubsanable.  
Contra esta calificación (...)

Sabiñánigo, a 9 de agosto de 2022 La registradora (firma ilegible) María del Carmen Gorena Puértolas.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. B. E. interpuso recurso el día 26 de septiembre de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones

Primero. Antecedentes de hecho

“Prima facie” conviene exponer brevemente el devenir de los antecedentes de hecho que han originado el presente procedimiento.

1. Reversión de La finca n.º 12 rústica ubicada en el T.M. de Biescas (Piedrafita de Jaca) en Huesca.

Con motivo del expediente de expropiación forzosa Embalse (...), T.M. Piedrafita de Jaca-Saqués (Huesca), fue expropiada el 20 de mayo de 1970 a D. J. B. F. la finca de naturaleza rústica señalada con el número 12 “(...)” con una superficie de 0,0210 Has.

Sin embargo, dicha finca fue revertida a solicitud de D. J. M. B. E., en su condición de causahabiente. Reversión que fue admitida por la Confederación Hidrográfica del Ebro (...)

La Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo, en sentencia de 3 de marzo de 2017 nos recuerda que “el derecho de reversión es una consecuencia de la ineficacia o invalidez sobrevenida, con efectos ‘ex nunc’, sin carácter retroactivo de la expropiación originaria (y, por tanto, sin afectar a su validez) por la desaparición de la causa que la motivó, por no establecerse el servicio o ejecutarse la obra que motivó la expropiación, así como también, si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados o desapareciese la afectación” (SSTS de 5 de octubre de 1993 y 23 de marzo de 1995 ambas en la línea con la STC 67/88, de 18 de abril).”

Por tanto, sea cual fuere la causa de utilidad pública que motivó la expropiación de la finca n.º 12, desapareció, lo que dio lugar a la reversión de la reversión a los propietarios, en este caso a Don J. M. B. E., causahabiente de D. J. B. F. Quiere decirse con ello que el causahabiente recobró 210 has de la finca expropiada, pasando en consecuencia de nuevo a su propiedad.

## 2. Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués.

Posteriormente, cuando se inicia el Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués, dicha finca rústica quedó incluida dentro de su ámbito, es decir dentro de la superficie urbana/urbanizable.

Sin embargo, dentro del Proyecto de Reparcelación consta la finca revertida con el n.º 34 pero únicamente con una superficie de 150 m<sup>2</sup> (...)

Y ello conculcando así lo dispuesto en la Base Cuarta del Proyecto de Bases de Actuación de Compensación "Antiguos Vecinos de Saqués" del Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués –Entidad Menor de Piedrafita PGOU de Biescas (...) Dicha base prevé:

"1. La valoración de las fincas aportadas se realizará en función de la superficie revertida y de los criterios de proporcionalidad con qué han sido justipreciados por la Confederación Hidrográfica del Ebro, así como el [sic] criterios fueron unánimemente aceptados por los integrantes de la Asociación de antiguos Vecinos de Saqués en el Convenio de puesta en común y contrato de entidad para la reconstrucción del pueblo de Saqués firmada el 14 de febrero de 2001 (...)"

## 3. Compraventa de la finca n.º 34 tras el Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués.

La finca n.º 34 –con solamente una superficie de 150 m<sup>2</sup> y no los 210 que le eran correspondidos debido a la reversión de la finca–, junto con otras parcelas rústicas y urbanas le fueron adjudicadas a su propietario tras la Reparcelación con el número 5 (2a), la cual fue posteriormente vendida a Doña I. L. T. (...)

En consecuencia, Doña I. L. T. adquiere por compraventa la finca n.º 5 (2a) teniendo en cuenta que únicamente es de su propiedad una superficie de 150 m<sup>2</sup> de la finca n.º 12 originaria, cuando debió ser de 210 m<sup>2</sup> ya que así es dispuesto en la reversión por la Confederación Hidrográfica del Ebro,

4. Solicitud de inscripción de los 60 m<sup>2</sup> restantes de la finca con n.º originario 12 en el Registro de la Propiedad a favor de Doña I. L. T.

Con fecha 14 de enero de 2022, Doña I. L. T. solicitó ante el Registro de la Propiedad de Sabiñago [sic] que se inscribiera los 60 m<sup>2</sup> restantes de la finca con originario 12 en el Registro de la Propiedad a su favor, mediante el siguiente tenor literal:

"Solicito que, por las razones aquí expuestas el resto de la finca no aportada a la reparcelación que tiene por superficie la diferencia entre la superficie revertida, 210 m<sup>2</sup> y la superficie aportada, 150 m<sup>2</sup>, por un total de 60 metros cuadrados hoy inscrita en propiedad de la E.L., Piedrafita de Jaca, sea inscrita en propiedad a mi nombre por ese Registro de la Propiedad Adjunto una representación gráfica (Anexo 4) de cómo podría definirse esa superficie. Lo más lógico es que al ser colindante con dos fincas de mi propiedad las fincas urbanas resultantes 5 y 6, sea esa parte colindante la que sea inscrita a mi nombre como finca rústica." (...)

5. Correos electrónicos de 14 de abril de 2022, 10 de mayo de 2022 y 23 de mayo de 2022 entre Doña I. L. T. y la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Sabiñago [sic]

Con fecha 14 de abril de 2022, Doña I. L. T. envió al Registro de la Propiedad un correo electrónico preguntando por el estado de la solicitud de 14 de enero de 2022.

En consecuencia, la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Sabiñago [sic] le remitió un correo electrónico respondiendo a la referida consulta poniendo en conocimiento las siguientes circunstancias:

"(...)"

Adelántese que la Sra. Registradora concluye que tiene dudas acerca de la inmatriculación de los 60 m<sup>2</sup> que se pretende ya que la posibilidad de que no fueran aportados únicamente 150 m<sup>2</sup> son supuestamente manifestaciones

Disconforme con el sentido del correo electrónico remitido, Doña I. L. T. le respondió el 23 de mayo de 2022 declarando literalmente lo siguiente:

“Estimada Señora Registradora:

Muchas gracias por su respuesta que me ha orientado en la búsqueda y comprobación de los documentos que el Sr. B. guarda sobre la finca rústica aportada a la Reparcelación de Saques con el número 34.

En primer lugar confirmar que el Sr B. sí dispone del documento original de la Reversión de la finca aunque, efectivamente como usted afirma, no está el sello o cajetín de su inmatriculación. Adjunto archivo ‘1 Título de reversión inscribible’

En segundo lugar presentarte a usted para su consideración copia de una Certificación de la CH del Ebro de fecha 26 de marzo de 2015 expedida a solicitud de la Junta de Compensación ‘Antiguos vecinos de Saqués’ en la que se especifica la superficie de 210 m2 de la finca revertida al Sr. B. con las correspondientes coordenadas y las referencias del catastro antigua Adjunto archivo ‘2 Certificación CHE para la Junta y Registro’

Como consecuencia de lo anterior hago notar:

– Que la Certificación para la reparcelación presentada en este Registro por la ELM Piedrafita de Jaca que incluye como finca aportada a la numero 34 del Sr. B. con solo 150 m2, como no inmatriculada y una superficie basada en una medición real efectuada por la propia Junta de Compensación, tiene fecha del 9 de septiembre de 2015, cuando el certificado ‘Certificado CHE’, y emitido a solicitud de la propia Junta de Compensación tiene fecha muy anterior, 26 de marzo de 2015 y una medición de 210 m2. Según estas fechas la Junta de Compensación dispuso de seis meses para corregir ante la FLM de Piedrafita de Jaca el manifiesto error que contenta la Certificación de la Reparcelación y sin embargo no lo hizo.

– Que es cuestionable que una Junta de Compensación pueda rebatir una medición de fecha actual a un organismo como la CHEL donde la topografía es un pilar de sus actuaciones

– Que según las bases y estatutos de la Junta de Compensación todas las fincas aportadas contendrían las mediciones de reversión de la CHE. Ninguna otra parcela aportada en la reparcelación se ha basado en mediciones reates y así consta en el anexo documental de la reparcelación la prueba de la reversión de cada finca.

En tercer lugar, como usted señala en su escrito, la finca colindante 22081H4001004560000YO figura en el Catastro con titularidad de la CHE pero en el caso que nos ocupa este Organismo no puede ir contra sus propios actos y mantener en su finca una superficie ya revertida y respecto a la cual en fecha muy próxima a la Reparcelación, emitió un certificado confirmando que la superficie revertida era de 210 m2.

En cuarto lugar, en el original de la certificación de la reparcelación de Saqués, la que tiene todos los cajetines del Registro, se comprueba que esta finca fue inscrita como aportada en 2015 con el número de finca 9922, en el tomo 1910, libro 124 y folio 11, aunque solamente con la superficie de 150 m2. Posteriormente el Registro canceló esa finca al inscribir las fincas nuevas resultantes de la reparcelación ¿Habría alguna forma de, a la vista de la disponibilidad del documento original de la reversión, fuese posible corregir esa primera inmatriculación incluyendo la totalidad de los 210 m2 de la finca revertida y que como en la Reparcelación solo se aportó una parte de la misma, los 150 m2 que figuran en la Certificación de la E.L.M., de la quedara un resto de finca de 60 m2, en vez de haber anulado toda la inmatriculación?

En quinto lugar respecto a las discrepancias en las coordenadas del archivo presentado en mi escrito anterior y de nuevo adjunto ‘Anexo 1 Título de reversiones la finca rústica’, he consultado a un experto topógrafo que ha comprobado las coordenadas en base a los dos sistemas utilizados para fijar las coordenadas en las distintas fechas en que se emitieron los documentos; Puede encontrar este documento adjunto ‘3 Análisis coordenadas reversión’. El informe señala que las coordenadas del documento, resultan por estar referenciadas al sistema antiguo ED-50 y no al sistema actual ETRS89. A fin de corroborar esta información se puede ver en el informe de la CHE la superficie sobre imágenes aéreas y las coordenadas correctas que aparecen en aparecen en rojo, pagina 6 figura 2: (...)

Consideramos que la descripción gráfica de la finca en el documento reversión de la CHE queda definida junto con esta explicación sobre el cálculo de equivalencia en coordenadas antiguas y es suficiente pero sí precisara que aportaremos una medición topográfica oficial, por favor, háganoslo saber.

En sexto lugar informarle que el Sr B. también dispone de los documentos de la herencia de su padre y con este motivo en aquellas fechas se inmatriculó la finca como se puede comprobar en una certificación reciente También dispone el Sr B. de los documentos de expropiación sin que de estos documentos haya ninguna duda de la ubicación y superficie de la finca primero expropiada y luego revertida Si lo considera de utilidad, díganoslo y se los haría llegar.

Como conclusión de lo anterior, en caso de poderse proceder a la inmatriculación de nuevo propongo la superficie solicitada en mi escrito anterior definido por las coordenadas que aparecen en el archivo de nuevo adjunto ‘Anexo 3 Representación gráfica del resto de finca solicitado’. He presentado esta propuesta por ayudar definir una solución. He considerado que el límite son las parcelas de mi propiedad 5(2a) y 6(1a) resultantes de la reparcelación,

Recordará que la parcela 5(2a) contine [sic] una casa que no se incluyó en la reparcelación y que Vd me ayudo a inscribir y ahora sirve como referencia del límite del este huerto de la casa que reclama el Sr. B.

Espero que estas informaciones permitan acceder a la inmatriculación de la superficie de la finca revertida al Sr B. que no fue aportada a la Reparcelación

Agradeciendo mucho la atención que está dedicando a todas estas consultas.

I. L. T.” (...)

6. Solicitud de inscripción de los 60 m2 restantes de la finca con n.º originario 12 en el Registro de La Propiedad a favor de Don J. M. B. E.

Tras la presentación del anterior escrito, la Sra. Registradora le indicó a Doña I. L. T. que la solicitud debería presentarla Don J. M. B. E. que con la compra adquirió los derechos aportados a la reparcelación pero que al no haber sido los 60 m2 aportados, los debería solicitar el propietario original.

En consecuencia, con fecha 7 de junio de 2022, Don J. M. B. E. presentó un escrito ante el Registro de la Propiedad de Sabiñago [sic] solicitando que los 60 m2 restantes de la finca n.º 12 que no fueron incluidos en el Plan Parcial del Núcleo Urbano de Saqués, fueran inscritas a su favor (...)

7. Desestimación de la solicitud presentada el 7 de junio de 2022,

Recientemente ha sido notificada la resolución de 9 de agosto de 2022 dictada por la Sra. registradora, Doña M. del Carmen Gorena Puértolas del Registro de la Propiedad de Sabiñago [sic] por cuya virtud deniega la inscripción a favor de Don J. M. B. E. del resto de una finca rústica (concretamente 60 m2) en los términos que siguen –(...)-

“(...) Es por ello, que tras examinar las alegaciones presentadas por la Entidad Local Menor de Piedrafita de Jaca, he resuelto que las mismas sean estimadas y denegar la inscripción solicitada, por los fundamentos de derecho reseñados”. (...)

Segundo. Errores por parte de la administración pública que han conllevado a que los 60 m2 solicitados no estén inscritos a favor de don J. M. B. E.

Previamente a entrar en el análisis del presente supuesto conviene conocer el motivo por el que el Registro de la Propiedad de Sabiñago [sic] procede a denegar la inscripción solicitada,

En este sentido, la resolución de 9 de agosto de 2022 dictada por la Sra. registradora, Doña M. del Carmen Gorena Puértolas del Registro de la Propiedad de Sabiñago [sic] procede a denegar dicha solicitud por los siguientes motivos:

“Cuarto. En la actualidad, dicho señor solicita la inmatriculación a su favor de la porción de 60 metros cuadrados que no llegaron a ser inmatriculados en el Registro, considerando que solo fue aportada a la reparcelación parte de la finca, esto es, 150 metros cuadrados, y que el resto de los 60 metros, hasta los 210 que fueron revertidos, deben inscribirse a su favor.

Tratándose de un procedimiento de reparcelación en el que la finca se describió con tan solo 150 metros cuadrados, y que, además, la superficie de los 60 metros cuadrados figuran catastrados a nombre de la Confederación Hidrográfica del Ebro, y teniendo en cuenta que el título reparcelatorio es suficiente para rectificar la superficie, linderos o circunstancias descriptivas de las fincas (artículo 8.1 del RD 1093/1997 de 4 de julio), se suscitaron dudas fundadas sobre la identidad de la finca y sobre la posibilidad de incurrir en una doble inmatriculación de dicha superficie, por lo que al amparo de los párrafos 2, 3 y 4 del artículo 205 de la Ley Hipotecario, se procedió a la pertinente notificación a la Entidad Local Menor de Piedrafita de Jaca y a la Confederación Hidrográfica del Ebro, habiendo sido presentadas alegaciones por la primera de ellas, oponiéndose a la inmatriculación pretendida, por considerar que la misma no constituye resto que no fue aportado a la reparcelación, sino que está incluida dentro del ámbito reparcelado, que ya está conformado, habiendo sustituido al antiguo, con una estructura integral acorde con el planeamiento urbanístico.”

Es decir, el Registro de la Propiedad de Sabiñago [sic] no procede a inscribir los 60 m2 solicitados porque:

(i) Figuran catastrados a nombre de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

(ii) Porque acogiéndose a lo indicado por la Entidad Local Menor de Piedrafita de Jaca, se indica que la superficie que se pretende inscribir a su favor está incluida dentro del plan reparcelatorio que ya está conformado, habiendo sustituido al antiguo con una estructura integral acorde con el planeamiento urbanístico.

Sin embargo, disconforme con la decisión de la Administración que ha dictado el acto administrativo, adelántese que esta parte manifiesta que:

- (i) Los 60 m<sup>2</sup>, en todo caso, deben figurar en el catastro a nombre de Don J. M. B. E. dado que la Confederación Hidrográfica del Ebro revirtió la totalidad de la finca en 210 m<sup>2</sup>
- (ii) Los 60 m<sup>2</sup> solicitados no se encuentran incluidos dentro del plan reparcelatorio.
- (iii) El Registrador no tuvo en cuenta en la certificación enviada por el Ayuntamiento para su inscripción el apartado “Reversión de fecha 28-05-2014 otorgada por el Sr. Presidente de la Confederación Hidrográfica del Ebro” a fin de inscribir la totalidad de la superficie de la finca revertida –incluidos los 60 m<sup>2</sup> solicitados– a favor de quien suscribe.

Es claro que el Registro de la Propiedad de Sabiñago [sic] deniega la inmatriculación de los 60 m<sup>2</sup> a favor de quien suscribe ante las dudas creadas, acogiendo así a lo dispuesto en el párrafo 4 del artículo 205 de la Ley Hipotecaria que indica:

“Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.”

Dudas que se encuentran meridianamente claras –en consideración de esta parte– que conllevan a declarar nula o subsidiariamente anulable la resolución impugnada por cuanto que, sin ápice de duda alguna, los 60 m<sup>2</sup> son propiedad del recurrente y no de la ELM de Piedrafita de Jaca. Mucho menos de la Confederación Hidrográfica del Ebro como así indica su titularidad en el Catastro.

Centrando el objeto de la presente impugnación que no es sino la inscripción de 60 m<sup>2</sup> de la finca con número originario 12 a favor de quien suscribe, conviene remontarnos a los hitos del presente procedimiento ya que, sin duda alguna, dicha superficie se encuentra en propiedad de la ELM Piedrafita de Jaca y en titularidad catastral de la Confederación Hidrográfica del Ebro de manera sumamente improcedente y ello por lo que se va a exponer a continuación.

Fue puesto de manifiesto ut supra que por el motivo del expediente Embalse (...) Piedrafita de Java [sic]-Saqués (Huesca), fue expropiada forzosamente el 20 de mayo de 1970 a J. B. F. la finca de naturaleza rústica señalada con el número 12 (...) con una superficie de 0,0210 Has.

Sin embargo, dicha finca fue revertida a solicitud de D. J. M. B. E., en su condición de causahabiente. Reversión que fue admitida por la Confederación Hidrográfica del Ebro (...)

Tras procederse a dicha reversión, volviendo por tanto la finca n.º 12 propiedad de J. M. B. E., quedó incluida en el Plan Especial del núcleo urbano de Saqués, esto es, dentro de la superficie urbana/urbanizable pasando a ser de la n.º 12 a la n.º 34. Sin embargo, lejos de haberse incluido los 210 m<sup>2</sup> fueron únicamente 150 m<sup>2</sup> –erróneamente puesto, que reiteramos, la finca quedó revertida con una superficie completa de 210 m<sup>2</sup>– (...)

Una vez la finca quedó incluida en el Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués, la finca 34 pasó a ser propiedad de Doña I. L. T. mediante la Escritura Pública de compraventa con n.º de Protocolo 238 de 12 de febrero de 2018 ante el Sr. Notario Don Javier Palazón Valentín, del Ilustre Colegio Notarial de Aragón (...)

Obsérvese por tanto que se han sucedido una serie de errores por parte de la Administración Pública –tanto de la Confederación Hidrográfica del Ebro como de la ELM de Piedrafita de Jaca– que han conllevado a que actualmente se entienda que la finca n.º 34 tiene una superficie de 150 m<sup>2</sup> cuando realmente es de 210 m<sup>2</sup> ya que la Confederación Hidrográfica del Ebro la revirtió con la totalidad de la superficie de 210 m<sup>2</sup> y la misma debió estar incluida en el Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués. Insistimos y dicho con otras palabras, la misma quedó incluida en el Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués de manera parcial, al ser únicamente incluida 150 m<sup>2</sup> y dejando, por tanto, los 60 m<sup>2</sup> solicitados fuera de dicho Plan,

En este sentido se pone en claro desde este mismo instante que los siguientes errores son producidos por las Administraciones Públicas que han conllevado a que hoy día se esté solicitando los 60 m<sup>2</sup> a favor de Don J. M. B. E.

- (i) Con relación al error cometido sobre la titularidad catastral de los 60 m<sup>2</sup> a favor de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Una cosa es clara y es que los 60 m<sup>2</sup> restantes de la finca –hoy n.º 34–, de Doña I. L. T. no pueden estar inscritos catastralmente a favor de La Confederación Hidrográfica del Ebro dado que ésta, como hemos acreditado, revirtió la finca con una superficie total de 210 m<sup>2</sup>. Los 60 m<sup>2</sup> objeto de la solicitud de inscripción, debieron estar inscritos a favor de Don J. M. B. E. trasladándose dicha titularidad a favor de Doña I. L. T. tras la compraventa de la finca.

Conviene traer a colación la resolución estimatoria de 12 de marzo de 2015 por cuya virtud se resuelve el recurso de reposición de Don J. M. B. E. en la que se declara que la finca revertida “tendrá efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 24 de septiembre de 2013” (...)

De hecho, indicio de que este extremo resulta ser erróneo es que la Confederación Hidrográfica del Ebro no haya presentado las oportunas alegaciones a fin de oponerse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de Sabiñago [sic] de los 60 m2 que conforman la finca n.º 34 a favor de quien suscribe. De contrario, estaría conculcando así el principio de los actos propios, buena fe y confianza legítima los cuales rigen en todo acto administrativo como lo es aquél que se dicta en un procedimiento de reversión.

(ii) Sobre el error cometido por la ELM Piedrafita de Jaca al no haber incluido los 60 m2 en el Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués.

La ELM Piedrafita de Jaca, en su oposición a la inscripción de los 60 m2 manifiesta que dicha superficie se encuentra incursa dentro del Plan reparcelatorio que ya se encuentra conformado, Sin embargo, tales declaraciones resultan ser erróneas basta acudir a los hitos del presente procedimiento para cerciorarnos de ello. Resulta que cuando se inició el Plan Especial del núcleo urbano de Saqués, la finca rústica 12 quedó incluida dentro de su ámbito, es decir dentro de la superficie urbana/urbanizable.

Sin embargo, dentro del Proyecto de Reparcelación consta la finca revertida como aportada con el n.º 34 pero únicamente con una superficie de 150 m2 y no de los 210 m2 (...)

Lo anterior conculcando así lo dispuesto la Base Cuarta del Proyecto de Bases de Actuación de Compensación “Antiguos Vecinos de Saqués y del Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués –Entidad Menor de Piedrafita– PGOU de Biescas (...) Dicha base, en lo que nos interesa, prevé:

“1. La valoración de las fincas aportadas se realizará en función de la superficie revertida y de los criterios de proporcionalidad con que han sido justipreciados por la Confederación Hidrográfica del Ebro, así como el [sic] criterios fueron unánimemente aceptados por los integrantes de la Asociación de antiguos Vecinos de Saqués en el Convenio de puesta en común y contrato de entidad para la reconstrucción del pueblo de Saqués firmada el 14 de febrero de 2001 (...)”

Esto es, la finca n.º 34 queda incluida parcialmente en el Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués –Entidad Menor de Piedrafita– PGOU de Biescas, de contrario a lo que se manifiesta por parte de la indicada ELM. Lejos de incluirla en función de la superficie revertida, esto es, de 210 m2, lo hace únicamente de 150 m2. Es decir, tampoco ha de entenderse que es ELM de Piedrafita de Jaca propietaria de los 60 m2 hoy y aquí solicitados. Este proceder por parte de la ELM Piedrafita de Jaca no únicamente ha conculcado la base cuarta del Proyecto de Bases de Actuación de Compensación “Antiguos Vecinos de Saqués” del Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués –Entidad Menor de PGOU de Biescas– sino que igualmente, como veremos a continuación, vulnera el principio de actos propios buena fe y confianza legítima cuando también afirma que los 60 m2 quedaron incluidos en el Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués –Entidad Menor de Piedrafita– PGOU de Biescas.

Es inadmisibles que el Registro de Biescas no haya tenido en cuenta todos los datos de la inscripción de la finca n.º 34 y no haya comprobado el apartado de la misma de título: “D) Reversión de fecha 28-05-2014 otorgada por el Sr. Presidente de la Confederación Hidrográfica del Ebro” a fin de inscribir la totalidad de la superficie de la finca –incluidos los 60 m2 solicitados– a favor de quien suscribe. El Registro no tuvo en cuenta dicho título de reversión a fin de los datos de la superficie de la finca y haber considerado que existía un resto de finca de 60 m2. Si el Registro hubiera solicitado las aclaraciones procedentes se hubiera inscrito la superficie de 60 m2 o bien a la reparcelación o bien a favor de D. J. M. B.

Es significativo recalcar que ninguna superficie de las fincas aportadas al Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués fueron determinada basándose en mediciones reales sino en la superficie que fue revertida (...)

En conclusión, la resolución recurrida ha de ser revocada mediante nulidad o subsidiariamente anulabilidad puesto que la Confederación Hidrográfica del Ebro y la ELM Piedrafita de Jaca han efectuado una cadena de errores que han conllevado a que hoy día los 60 m2 solicitados no se encuentren registrados a favor de Don J. M. B. E. trasladándose posteriormente, junto con los 150 m2, su titularidad en el registro a favor de Doña I. L. T., y es que ambas superficies conforman la finca originaria n.º 12, posteriormente revertida e incluida en el Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués. Recuérdese que es de sobra conocido que la Administración no puede obtener beneficio de su torpeza o sus errores como así lo explica con claridad la Sentencia de 27 de febrero de 2018 de La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, recurso n.º 170/2016 al declarar:

“Las consecuencias adversas de ese proceder indebido debe afrontarlas la Administración con arreglo al principio jurídico general que impide a los sujetos de derecho beneficiarse de sus propias torpezas o incumplimientos, condensado en el aforismo latino *allegans turpitudinem propriam non auditen*: Dicho de otro modo, no cabe presumir; en contra del administrado, que su solicitud estaba destinada al archivo y que éste, a su vez, obliga a suponer que aquélla no se presentó nunca.”

Tercero. Vulneración del principio de actos propios, buena fe y confianza legítima.

Resulta de especial interés, partir del análisis de este principio para, posteriormente aplicarlo al supuesto concreto que nos atañe.

## I. Doctrina del principio de actos propios, buena fe y confianza legítima.

Sobre los actos propios, una consolidada corriente doctrinal de la mano de L. D. P. L. (“La doctrina de los actos, Editorial Bosch”), M. J. L. M. (“El Principio general de la buena fe y la doctrina de los actos propios”), E. G. (“La aplicación del Principio Venire contra factum proprium non valet”) y E. G. E. (“La doctrina de los actos propios y el sistema de entiende que el núcleo de la teoría del acto propio se halla en las expectativas legítimas (E. G.).

Halla su fundamento en el artículo 7,1 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, del que se desprende que los hechos que uno exterioriza imponen la necesidad de que exista un comportamiento futuro coherente con los mismos,

Dado que el individuo es un agente racional, puede planificar su futuro basándose en ciertas razones, que son hechos, creencias, deseos... Ahora bien, el supuesto es que un agente, con su conducta, bajo ciertas condiciones de contexto no indiquen precariedad o provisionalidad, puede abrir o crear ciertas expectativas a terceros, que sean justificadas en razones, y que sean legítimas según los principios del ordenamiento. Al planificar su desenvolvimiento en el tráfico, el tercero puede invertir tiempo y esfuerzo, y el agente con su conducta inconsecuente puede cerrarle o frustrarle las expectativas, causándole un daño injusto,

Con respecto a los requisitos de aplicación o supuestos operativos, para que efectivamente concurra esta aplicación doctrinal, es necesario que se sucedan los siguientes condicionantes que pasamos a analizar y que han ido fraguándose por parte de nuestros Tribunales de Justicia:

1.º Que los actos propios sean inequívocos, en orden a que intersubjetivamente pueda determinarse el sentido de los actos del agente.

2.º Que, entre la conducta anterior y la pretensión actual, exista una incompatibilidad o una inconsecuencia, según el sentido que, de buena fe, hubiera de atribuirse a la conducta anterior.

3.º Que en la conducta del agente no haya de existir ningún margen de error por haber actuado con plena conciencia para producir o modificar el sentido del acto anterior.

4.º Que sea razonable la generación de la expectativa primigenia, considerando todas las razones disponibles.

5.º Que se produzca la frustración de tal clase de expectativa.

La doctrina de los actos propios implica, en definitiva, que la vinculación del autor de una declaración de voluntad o de un comportamiento dilatado en el tiempo, impide la adopción posterior de un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundamentalmente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno

Asimismo, y en cuanto a los requisitos para apreciar la existencia de buena fe y confianza legítima, como figuras vinculadas a los actos propios, el Tribunal Supremo, en su Sentencia núm. 97/2017, ha concretado lo siguiente:

“En definitiva, la confianza legítima requiere de la concurrencia de tres requisitos esenciales. A saber, que se base en signos innegables y externos (1); que las esperanzas generadas en el administrado han de ser legítimas (2); y que la conducta final de los poderes públicos resulte contradictoria con los actos anteriores, por resultar sorprendente e incoherente.”

Además, esta parte trae a colación las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 1999 y la de 26 de abril de 2012 recuerdan que:

“La doctrina sobre el principio de protección de la confianza legítima relacionado con los más tradicionales en nuestro ordenamiento de la seguridad jurídica y la buena fe en las relaciones entre la Administración y los particulares comporta, según la doctrina del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas –hoy de la Unión Europea– y la jurisprudencia de esta Sala, que la autoridad pública no pueda adoptar medidas que resulten contrarias a la esperanza inducida por la razonable estabilidad en las decisiones de aquélla, y en función de las cuales los particulares han adoptado determinadas decisiones. O dicho en otros términos la virtualidad del principio invocado puede suponer la anulación de un acto o norma y, cuando menos obliga a responder; en el marco comunitario de la alteración (sin conocimiento anticipado, sin medidas transitorias suficientes para que los sujetos puedan acomodar su conducta y proporcionadas al interés público en juego y sin las debidas medidas conexas o compensatorias) de las circunstancias habituales y estables generadoras de esperanzas fundadas de mantenimiento.”



La propia Sala de lo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en Sentencia número 616/2015 de 18 de junio, expresando que:

“Constituye doctrina del Tribunal Supremo (sentencia de 1 de diciembre de 2003) que puede y debe considerarse legítima la confianza del interesado en el actuar de la Administración cuando ésta lleva a cabo actuaciones lo suficientemente concluyentes como para que aquél pueda razonablemente entender:

- a) Que la Administración actúa correctamente [S. de 23 de noviembre de 1984 antigua Sala 5.<sup>a</sup> (Ar: 5956)].
  - b) Que es lícita la conducta que mantiene con la Administración [S de 22 de diciembre de 1994 (Ar. 621)],
- y
- c) Que sus expectativas como interesado son razonables [S, de 28 de febrero de 1989, Sala 3.<sup>a</sup> 1458)].
  - d) Que el interesado haya cumplido los deberes y obligaciones que le incumben en el caso [S de 30 de junio de 1993 Sala 3.<sup>a</sup>, sección 3.<sup>a</sup> (Ar, 5204); S de 26 de enero de 1990, Sala 3.<sup>a</sup> (Ar. 598)].

Y tienen naturaleza de actos concluyentes a efectos de crear esa confianza legítima en el interesado:

a) La creación por la Administración de “signos externos” que, incluso sin necesidad de ser jurídicamente vinculantes, orientan al ciudadano hacia una determinada conducta [S de 8 de junio de 1990, Sala 3.<sup>a</sup>, sección 3.<sup>a</sup> (Ar. 5180); S de 19 de julio de 1996 Sala 3.<sup>a</sup>, Sección 5.<sup>a</sup> (Ar.6202); S. de 22 de marzo de 1991, Sala 3.<sup>a</sup>, sección 3.<sup>a</sup> (Ar. 2669)].

b) El reconocimiento o constitución por la Administración de una situación jurídica individualizada en cuyo normal desenvolvimiento sea. razonable creer ([S. de 27 de enero de 1990, Sala 3.<sup>a</sup>, sección 5.<sup>a</sup> (Ar. 562)].”

Otras de interés; STSE de 4 de noviembre de 2013, recurso 3262/2012, STS de 18 de noviembre de 2013, recurso neo 6386/2011, STS 22 de enero de 20135 recurso 470/2011.

Al presente caso, es de aplicación la doctrina de legítima confianza de interesado en el actuar de la Administración pues concurren todos los requisitos para su aplicación. La doctrina de los actos propios o “venire contra factu proprium non valet” resulta de plena aplicación en el caso que nos ocupa

Así, la Sentencia del Tribunal Constitucional 73/1988, de 21 de abril establece que:

“la llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire contra factum proprium, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundamentalmente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos. Y establece igualmente el principio de su aplicabilidad a las relaciones jurídicas regidas por el Derecho administrativo y por el Derecho público en general como ha venido reconociendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo.”

II. Aplicación de la doctrina expuesta ut supra al supuesto que nos atañe.

En el presente caso, no puede admitirse sin más la actuación acometida por las Administraciones Públicas, contrarias a sus actos propios, sencilla y llanamente porque:

De un lado la Confederación Hidrográfica del Ebro revirtió la finca n.º 12 de naturaleza rustica expropiada el 20 de mayo de 1970 a D. J. B. con una superficie de 0,0210 Has a su causahabiente. En este sentido, esta reversión tenía efectos catastrales lo que, el hecho de que la Confederación Hidrográfica del Ebro continúe siendo la titular catastral de los 60 m2 solicitados de dicha finca vulnera a todas luces sus actos propios.

De un lado, la ELM Piedrafita de Jaca no incluyó los 60 m2 de la finca n.º 34 en el Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués cuando ella misma conformó el Proyecto de Bases de Actuación de Compensación “Antiguos Vecinos de Saqués” del Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués –Entidad Menor de Piedrafita– PGOU de Biescas e indicó en su Base Cuarta que “La valoración de las fincas apartadas se realizará en función de la superficie revertida (...)”.

Insistimos, la finca n.º 12 revertida en una superficie de 210 m2 quedó incluida parcialmente en el Plan Especial del núcleo urbano de Saqués, pues sólo quedó conformado en el mismo 150 quedando fuera los 60 m2 que hoy se encuentran en discusión para su registro. Quiere decirse, por tanto, que esa superficie restante –los 60 m2– se encuentran de una manera improcedente en propiedad de la Administración Pública (ya sea de la Confederación Hidrográfica del Ebro como de la ELM Piedrafita de Jaca) pues los mismos han de estar inscritos a

favor de Don J. M. B. E. por ser de su propiedad ya que la Administración Pública revirtió la finca n.º 12 en una superficie total de 210 m<sup>2</sup> –lo que incluía los 60 m<sup>2</sup> objeto de la solicitud de inscripción.

Cuarto. Aclaración complementaria: los 60 m<sup>2</sup> forman parte de la finca n.º 12 revertida. En consecuencia, el Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués no los incluyó de manera impropcedente.

Se ha podido comprobar a lo largo del presente recurso que se han sucedido una serie de actuaciones impropcedentes por parte tanto de la Confederación Hidrográfica del Ebro como de la ELM de Piedrafita de Jaca que han conllevado a que hoy la recurrente solicite la inscripción a su favor de los 60 m<sup>2</sup> restantes que han quedado fuera del Plan Especial del núcleo Urbano de Saqués.

Y es que resulta, se insiste, que de un lado dicha superficie se encuentra impropcedentemente inscrita catastralmente a favor de la Confederación Hidrográfica del Ebro cuando ésta procedió a su reversión y, en segundo lugar, la ELM Piedrafita de Jaca no ha incluido en su totalidad la finca n.º 12 sino únicamente de manera parcial –dejando fuera los 60 m<sup>2</sup> que hoy se están solicitando su inscripción– vulnerando así sus actos propios y conculcando la Base Cuarta del Proyecto de Bases de Actuación de Compensación “Antiguos Vecinos de Saqués” del Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués –Entidad Menor de Piedrafita– PGOU de Biescas.

En definitiva, los 60 m<sup>2</sup> ni han de estar inscritos catastralmente a favor de la Confederación Hidrográfica del Ebro ni son propiedad de la ELM Piedrafita de Jaca destinados a espacios públicos ya que tanto una como otra actuación vulnera a todas luces la doctrina de los actos propios puesto que dicha superficie pertenece, junto a los 150 m<sup>2</sup> a la finca n.º 12 originaria quedó revertida en los 210 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup> + 60 m<sup>2</sup> restantes solicitados).

Para mayor abundamiento y prueba de que los 60 m<sup>2</sup> que hoy se están solicitando su inscripción a favor de Don J. M. B. E., son parte de la finca n.º 12 originaria resulta ser lo siguiente.

Los 60 m<sup>2</sup> es una superficie que corresponde a una parte de la finca n.º 12 originaria, la cual es colindante con la casa que hoy actualmente existe, de la que era su huerto al momento de la expropiación: (...)

En primer lugar, esta superficie se encuentra incluida en la finca con referencia catastral 22081H001004560000YO, hoy propiedad de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Y, en segundo lugar, la superficie solicitada –los 60 m<sup>2</sup>– lindan al SE con las parcelas 5 (2a) con referencia catastral 22081H00100423 y 6 (1a) con referencia catastral 2208100100424, ambas propiedad de Doña I. L. T. M. (...) así como de la representación gráfica de los 60 m<sup>2</sup> solicitados –donde queda reflejado además la totalidad de los 210 m<sup>2</sup> de la finca n.º 12 originaria:

A propósito de las coordenadas de la superficie que se está solicitando la Sra. Registradora en el correo electrónico de fecha 22 de mayo de 2022 (...) manifestaba lo siguiente:

“(...)”

Quinto. Conclusión.

Sentado cuanto antecede, lo cierto y verdad es que el hecho de que hoy y aquí el recurrente esté solicitando que se inscriba los 60 m<sup>2</sup> restantes de la finca originaria n.º 12 procede de una sucesión de errores ejecutados por la Administración Pública –tanto de la Confederación Hidrográfica del Ebro como de la ELM Piedrafita de Jaca–.

Lo anterior por cuanto que, en primer lugar, la Confederación Hidrográfica del Ebro no debe de estar inscrita como titular catastral de los 60 m<sup>2</sup> que conforman la finca n.º 12 puesto que fue revertida en la totalidad de 210 m<sup>2</sup>. Y, en segundo lugar porque dentro del Plan Especial del núcleo urbano de Saqués debió estar incluida esa superficie de 60 m<sup>2</sup> de conformidad con la Base Cuarta del Proyecto de Bases de Actuación de Compensación “Antiguos Vecinos de Saqués” del Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués –Entidad Menor de Piedrafia [sic]– PGOU de Biescas, En consecuencia, reiteramos por ser de suma importancia (i) ni la CH del Ebro debe ser titular catastral de los 60 m<sup>2</sup> referidos; (ii) ni la ELM Piedrafita de Jaca ha de ser propietaria de dicha superficie destinada a espacios actos públicos. Insistimos la finca n.º 12 fue revertida en la totalidad de 210 m<sup>2</sup>.

A lo anterior ha de añadirse que ha quedado meridianamente claro que los 60 m<sup>2</sup> de los que se están solicitando la inscripción a favor de Don J. M. B. E. refieren a las mismas coordenadas que conformaban la finca n.º 12 tras su reversión.

Una vez claro la anterior hemos de poner de manifiesto que el Registro de la Propiedad de Sabiñago [sic] procede a la no inscripción de los 60 m<sup>2</sup> solicitados por el recurrente porque existen dudas fundadas acerca de una posible invasión del dominio público ya que dicha superficie se encuentra –supuestamente– en propiedad de la ELM Piedrafita de Jaca destinada a espacios públicos pero como se ha podido comprobar, la resolución impugnada es manifiestamente impropcedente al denegar la inscripción solicitada pues son numerosos los documentos que se han aportado que acreditan que Los 60 m<sup>2</sup> que se están solicitando corresponden a la finca n.º 12 originaria, n.º 34 tras el Plan Especial del Núcleo Urbano de Saqués.

A ello ha de añadirse que las coordenadas solicitadas refieren a las mismas que fueron determinadas tras la reversión; las discrepancias entre ellas es por haber sido determinadas mediante dos sistemas diferentes pero, insistimos, lo cierto es que refieren a la misma superficie hoy y aquí solicitada.

La actuación del Registro ha sido manifiestamente improcedente puesto que de los datos la inscripción de la finca n.º 34 en ese Registro de la Propiedad (...) se indica en el apartado D) título: "D Reversión de fecha 28-05-2014 otorgada por el Sr. Presidente de la Confederación Hidrográfica del Ebro". Sin embargo el Registro no tuvo en cuenta dicho título de reversión a fin de comprobar las razones de la inconsistencia de los datos de la superficie de la finca y haber considerado que existía un resto de finca de 60 m2. Si el Registro hubiera solicitado las aclaraciones procedentes se hubiera inscrito la superficie de 60 m2 o bien a la reparcelación o bien a favor de D. J. M. B. Téngase en cuenta que, como en el presente caso, no haber comprobado el título de propiedad es una práctica que puede dar lugar a irregularidades,

Por último, a efectos hemos de poner de manifiesto que inscribir esos 60 m2 según se solicita no entorpece el desarrollo urbanístico previsto porque en el proceso de urbanización en que se encuentra –aprobación del Proyecto Inicial– dicha superficie no va a contener edificación de viviendas ni accesos o infraestructuras sino que es calificada como zona libre, Además a ese proyecto de urbanización en fase de información pública ya se han presentado alegaciones por quien suscribe informando de que no deben prever actuaciones sobre esos 60 m2 por ser privados y no públicos.

Las anteriores conclusiones conllevan por tanto a una estimación del presente recurso, debiendo por tanto declarar nula o subsidiariamente anulable la resolución recurrida.

Las anteriores conclusiones conllevan por tanto a una estimación del presente recurso, debiendo por tanto declarar nula o subsidiariamente anulable la resolución recurrida [sic].

Por lo expuesto,

Solicito. Que tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, junto con los documentos que lo acompañan y, previo a los trámites oportunos:

I. Declare la nulidad o subsidiariamente anulabilidad de la resolución de 9 de agosto de 2022 dictada por la Sra. registradora, Doña M. del Carmen Gorena Puértolas del Registro de la Propiedad de Sabiñago [sic] por cuya virtud deniega la inscripción a favor de la recurrente del resto de una finca rústica (concretamente 60 m2) y, en consecuencia, ordene al Registro de la Propiedad de Sabiñago [sic] a inscribir los 60 m2 solicitados a favor de Don J. M. B. E.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 17 de octubre de 2022, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, entre otros extremos, hacía constar que en el propio título reparcelatorio ya inscrito se describía la finca de origen como una finca de 150 metros cuadrados y no como en otros casos, donde se describía la matriz, indicando que se aportaba tan sólo una parte de la misma. También hacía constar que había transcurrido el plazo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria sin haber recibido alegación alguna por la Confederación Hidrográfica del Ebro.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y 8 y 18 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.

1. Se solicita la inmatriculación de una porción de terreno de 60 metros cuadrados que se considera como porción resto de una finca de 210 metros cuadrados (finca rústica señalada con el número 12), revertidos a su favor en virtud del expediente administrativo.

La registradora deniega la inmatriculación por constar oposición expresa de determinada entidad local menor, y por considerar que esa porción de 60 metros cuadrados ya está inmatriculada porque la finca total revertida consta aportada a una reparcelación, de modo que cuando se describió la finca aportada con una reducción de superficie de 210 metros cuadrados a sólo 150 metros cuadrados, tal reducción es la que resultó de la medición real de la finca revertida y aportada íntegramente a la reparcelación, y no de dejar fuera de la reparcelación la porción de suelo de los 60 metros cuadrados de diferencia.

El interesado recurre, alegando, en esencia, que de los 210 metros cuadrados revertidos, solo se aportaron a la reparcelación 150 metros cuadrados, por lo que los 60 metros cuadrados restantes siguen siendo suyos y procede inmatricularlos a su favor. Pero a la vez afirma en su escrito lo siguiente: «hemos de poner de manifiesto que inscribir esos 60 m2 según se solicita no entorpece el desarrollo urbanístico previsto porque en el proceso de urbanización en que se encuentra –aprobación del Proyecto Inicial– dicha superficie no va a contener edificación de viviendas ni accesos o infraestructuras sino que es calificada como zona libre. Además a ese proyecto de

urbanización en fase de información pública ya se han presentado alegaciones por quien suscribe informando de que no deben prever actuaciones sobre esos 60 m2 por ser privados y no públicos».

2. Conforme al artículo 8 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, «la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para: 1. La inmatriculación de fincas que carecieran de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito».

Y conforme al artículo 18.1, «la inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución».

Por tanto, al inscribir un proyecto de equidistribución, como ha ocurrido en el caso que nos ocupa, se procede, en primer lugar, a la inmatriculación de las fincas de origen que no estuvieran previamente inmatriculadas, con la rectificación de la extensión superficial y demás datos descriptivos precisos hasta que queden correctamente descritas e inscritas.

3. En el presente caso, en el expediente remitido a esta Dirección General consta:

a) Que en el documento en el que se formaliza la reversión de una finca a favor del interesado, dicha porción de terreno se describe del siguiente modo:

«Primero. Con motivo del expediente de expropiación forzosa Embalse (...) = Zona Embalsada = Fincas Rústicas – Expte. 2-A = T.M. Piedrafita de Jaca – Saqués (Huesca), fue expropiada a don J. B. F. la finca de naturaleza rústica señalada con el núm. 12, “(...)”, con una superficie de 0,0210 Has., expropiada en hoja de pago de 20 de mayo de 1970, y figurando los siguientes linderos: N.–Pueblo; S.–J.M. B.; E.–Pueblo y O.–V. F.

Segundo. Solicitada por D. J. M. B. E., en su condición de causahabiente del expropiado, la reversión de dicha parcela, el Presidente de esta Confederación, en Resolución de fecha 3 de marzo de 2014, acordó acceder a la reversión de la finca citada en superficie de 0,0210 Has. En la actualidad la finca carece de calificación registral concreta encontrándose dentro de la parcela n.º 396 del Polígono I, paraje (...), del t.m. de Biescas (Huesca) siendo titular catastral C.H.E.»

b) Que el documento de aportación de finca a la reparcelación, la finca tiene el siguiente tenor literal (en la parte que aquí interesa):

«Finca 34 A) Propietario. Pertenece el 100% en pleno dominio, con carácter consorcial a Don J. M. B. E., con DNI (...) casado en régimen consorcial con doña C. C. L., vecinos de Huesca, con domicilio en (...). B) descripción de la parcela. Rústica: Finca n.º 12 sita en Saqués, término Municipal de Biescas, de una superficie de 150 metros cuadrados (150,00 m²). Linda: norte, R. F.; Sur, Confederación Hidrográfica del Ebro, Este, (...) y Oeste, R. F. C) Superficie aportada a la reparcelación. Se aporta la totalidad de la finca que, de acuerdo con la medición real, tiene una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados (150,00 m²). D) Título. Reversión de fecha 28-05-2014 otorgada por el Sr. Presidente de la confederación Hidrográfica del Ebro. E) Inscripción registral. Sin inmatricular.»

4. De la comparación de ambos documentos se deduce que, a la finca revertida, identificada en ambos documentos como finca número 12, se le atribuye en el título reversional una superficie de 210 metros cuadrados, y en cambio, en el título de aportación de dicha finca a la reparcelación posterior, tras aclarar que se aporta «la totalidad de la finca» se añade que «de acuerdo con la medición real tiene una superficie de 150 m2».

Por lo tanto, queda acreditado, o al menos hay indicios más que fundados de que así sea, que no quedó una porción de 60 metros cuadrados sin aportar a la reparcelación y sin inmatricular, sino que toda la finca revertida, con una superficie real de sólo 150 metros cuadrados y no de 210 metros cuadrados como decía por error el título reversional, consta ya inmatriculada como aportada a la reparcelación.

Además, esta hipótesis parece también quedar confirmada por el propio recurrente cuando, pese a sostener lo contrario, incluye una afirmación del siguiente tenor literal: «inscribir esos 60 m2 según se solicita no entorpece el desarrollo urbanístico previsto porque en el proceso de urbanización en que se encuentra –aprobación del Proyecto Inicial– dicha superficie no va a contener edificación de viviendas ni accesos o infraestructuras sino que es calificada como zona libre», con lo cual está reconociendo que esos supuestos 60 metros cuadrados están ya incluidos dentro del proceso de urbanización, esto es, dentro de la reparcelación ya inscrita, como sostiene la registradora.

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, 30 de noviembre de 2022. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.