

**Resolución de 6 de mayo de 2025, 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 Murcia n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de subsanación.**

*(BOE de 7 de junio de 2025)*

**Registro de la Propiedad. Escritura de subsanación. Expediente de distribución de beneficios y cargas. Fincas de origen. Subrogación real.**

Nuestro ordenamiento jurídico contempla el expediente de distribución de beneficios y cargas (en sus distintas variantes) como un medio para ejecutar las previsiones legales y del planeamiento y hacer efectivos el conjunto de derechos y obligaciones inherentes a la propiedad urbana. El **efecto esencial del expediente** es la transformación de la propiedad sustituyéndose las fincas aportadas por otras de nueva creación adaptadas a las previsiones legales y de planeamiento, la cesión obligatoria a la Administración de los terrenos destinados a usos dotacionales, así como de aquellos terrenos en que se materializa el aprovechamiento correspondiente.

El momento en que se produce este efecto legal ha sido fijado por el ordenamiento en la **aprobación definitiva por parte de la administración del proyecto de actuación**. Estos acuerdos aprobatorios de los instrumentos equidistribución de beneficios y cargas producen el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella y la Administración. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La **inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas** podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante la agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución. Se trata de un procedimiento que no produce, hasta que se verifique la inscripción del título correspondiente y la cancelación de las fincas de origen, o su agrupación con las restantes y la adjudicación respectiva, el cierre al Registro de los títulos que se refieran a las fincas de origen.

Hasta tanto no se produzca el cierre registral de las fincas de origen al tiempo de la inscripción del conjunto del proyecto de reparcelación, debe aceptarse la susceptibilidad de los derechos reflejados en dicho folio para ser objeto de tráfico jurídico. La figura de la **subrogación real** no implica ningún tipo de transmisión del bien o derecho a que se refiere, no pertenece al ámbito de las modificaciones del derecho en relación con el sujeto, sino en relación con el objeto. Se trata de una sustitución de un bien por otro en el patrimonio de una misma persona, de forma que el bien nuevo ocupa el lugar del antiguo para quedar sometido a su mismo régimen jurídico y titularidad y, por tanto, presupone, como ha señalado la doctrina, por un lado, un cambio de cosas o elementos patrimoniales y, por otro, el mantenimiento, la continuidad e identidad de la misma situación jurídica, que permanece inmutable a pesar del cambio de objeto operado. Más allá de la aprobación del expediente y hasta su inscripción, los derechos y situaciones tabulares reflejados en el folio de la finca de origen mantienen su existencia y transcendencia jurídico-real. Como se ha dicho, en virtud del mecanismo de la subrogación real se produce una modificación objetiva en el derecho de dominio como derecho subjetivo, pero no su extinción: el derecho, su contenido y su titular o titulares sigue siendo el mismo, y lo único que cambia es su objeto.

En el recurso interpuesto por don Luis Barnés Romero, notario de Las Torres de Cotillas, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Murcia número 2, doña María del Carmen García-Villalba Gillamón, por la que se deniega la inscripción de una escritura de subsanación.

### **Hechos**

#### **I**

Mediante escritura autorizada el día el día 12 de diciembre de 2024 por el notario de Las Torres de Cotillas, don Luis Barnés Romero, con el número 1.738 de protocolo, los comparecientes solicitaban la reviviscencia del historial registral de la finca número 8.279 del Registro de la Propiedad de Murcia número 2, cancelado formalmente por su sustitución, en virtud de la subrogación real operada por la reparcelación formalizada en escritura otorgada el día 5 de octubre de 2005 ante el notario de Murcia, don Antonio Yago Ortega, por el nuevo número de finca asignado a la finca de resultado.

#### **II**

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«I.-Hechos:

1.º-El documento calificado es copia de escritura otorgada en Las Torres de Cotillas el día 12 de diciembre de 2024 ante el Notario Don Luis Barnés Romero, número 1.738 de protocolo, presentada bajo el asiento 41 del Diario electrónico del año 2025.

Se acompañan determinadas fotocopias y documentos privados que no pueden tenerse en cuenta en la calificación registral, conforme al principio de legalidad establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

2.º-En el documento se solicita la reviviscencia del historial registral de la finca 8.279 del Registro de la Propiedad Número 2 de Murcia, cancelado formalmente por su sustitución, en virtud de la subrogación real operada por la Reparcelación formalizada en escritura otorgada ante el Notario de Murcia D. Antonio Yago Ortega con fecha 5 de octubre de 2005, n.º 3596 de su protocolo, por el nuevo número de finca asignado a la finca de resultado. Dan una nueva descripción a la finca, con una superficie de 243,93 metros cuadrados, determinando sus linderos y haciéndola coincidir con una parcela con referencia catastral 4446909XH6044N0001OG.

3.º-Se manifiesta que en la escritura de adhesión a otra de constitución de Junta de Compensación otorgada ante el Notario de Murcia Don Antonio Yago Ortega el día 25 de octubre de 2001, número 4055 de protocolo, aportaron a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución (...) de Murcia una finca de 70,85 metros cuadrados que se segregará de su matriz, finca 8279, con una cabida de 310 metros cuadrados.

Se manifiesta asimismo que en el Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno de 26 de enero de 2005 y en el Texto Refundido aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno de 1 de junio de 2005 figura la finca 8279 con una superficie de 62,99 metros cuadrados, describiéndose con unos linderos muy parecidos a los de la finca registral.

En la escritura de formalización del Proyecto de Reparcelación otorgada el día 5 de octubre de 2005 ante el Notario de Murcia Don Antonio Yago Ortega, número 3596 de protocolo, se manifiesta que figura la finca a la que se atribuye el número cuarenta y dos, con la descripción

que se indica, con una superficie de 310 metros cuadrados, “si bien según reciente medición es de sesenta y dos metros noventa y nueve decímetros cuadrados”.

Consultado el Registro, se observa lo siguiente:

1. Por la inscripción 3.<sup>a</sup>, se practicó inscripción de rectificación de la superficie de la finca, con una extensión de 62,99 metros cuadrados, de acuerdo con lo solicitado y al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

2. Por nota al margen de la inscripción 2.<sup>a</sup> se hizo constar que la finca, que de reciente medición resulta tener 62,99 metros cuadrados, cuya rectificación de superficie ha sido inscrita por la inscripción 3.<sup>a</sup>, se ha integrado a la Unidad de Ejecución (...) de Murcia, por aportación de sus titulares a la junta de Compensación de dicha Unidad, no correspondiéndole ninguna nueva finca o porción de finca resultante de la reparcelación al haber sido sustituida por una indemnización pecuniaria, de conformidad con el Proyecto, como resulta de escritura de aprobación y protocolización del Proyecto de Compensación otorgada en Murcia el 5 de octubre de 2005 ante el Notario Don Antonio Yago Ortega el día 5 de octubre de 2005, número 3596 de protocolo, subsanada por otra otorgada en Murcia el día 27 de julio de 2006 ante el mismo Notario, número 3264 de protocolo, en unión de diligencias de subsanación, consentimiento y ratificación. Como consecuencia de tal integración en la Unidad de Ejecución, quedó cerrado el historial registral de la totalidad de la finca.

4.º-Se incorpora “Contestación escrito” firmado por la Jefa del Servicio Administrativo de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Murcia, relacionando determinados extremos acerca del Proyecto de Reparcelación y de las escrituras otorgadas y afirmando que “Consultados los planos de las parcelas iniciales del Proyecto de Reparcelación, la finca n.º 42 tiene una superficie afectada de 62,99 m<sup>2</sup> por lo que, el resto de superficie que en la realidad tenga la finca registral 8279 del Registro de la Propiedad n.º 2, no está afectada por la presente reparcelación”.

5.º-El documento calificado es otorgado por siete de los titulares de dos terceras partes en pleno dominio y una tercera parte en nuda propiedad de la finca –ratificando uno de ellos por diligencia– y por quien alega ser heredero de otro titular de tales derechos, lo que no se acredita, como tampoco se acredita el fallecimiento de la usufructuaria de una tercera parte indivisa de la finca.

Como hace constar el Notario autorizante, han de acompañarse copias de las actas autorizadas por dicho Notario el día 27 de junio de 2024, número 1014 de protocolo y 26 de julio de 2024, número 1158 de protocolo para acreditar el carácter de heredero de Don A. F. L.–con NIF: (...) de su padre Don A. F. L., así como acreditar la extinción del usufructo a favor de Doña J. L. M. mediante el certificado de defunción, previa acreditación de la liquidación correspondiente a tal extinción.

## II.–Fundamentos de Derecho:

1.º-No es el documento presentado título hábil para la rectificación registral solicitada consistente en la “reviviscencia del historial registral de la finca”, pudiendo considerarse como tal título el que se formalice por la Administración tras la tramitación de un expediente de operación jurídica complementaria de la reparcelación que requiere el cumplimiento de lo establecido en los artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3268/1978, de 25 de agosto, –en relación con los artículos 2 y 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–, como previsión meramente complementaria y respetuosa del contenido básico que se completa –es decir, meras previsiones complementarias del proyecto de reparcelación originario–, salvo que por la Administración competente se entienda la necesidad de una modificación propiamente dicha del Proyecto de Reparcelación, con el cumplimiento de todos los trámites administrativos legalmente establecidos.

Las operaciones jurídicas complementarias son citadas en los artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística que, no obstante, no contienen definición o descripción alguna de las mismas. En la práctica, con frecuencia, esta indefinición legal ha permitido que las

operaciones jurídicas complementarias se hayan configurado como un instrumento utilizado para subsanar o salvar cualquier vacío o irregularidad de un proyecto reparcelatorio. –Se contempla con mayor detalle en algunas normas autonómicas, como sucede en Andalucía–.

Este sentido atribuido al término de operaciones jurídicas complementarias excede, sin duda, de su verdadera naturaleza, aunque deba reconocerse su utilidad, pues la tramitación de la operación jurídica complementaria es más sencilla, ágil y menos costosa que la modificación del instrumento reparcelatorio sometida, en general, a iguales trámites que su aprobación.

Se trata de actos administrativos que alteran de manera no sustancial y perfeccionan el instrumento de reparcelación originario sin contradecir ni oponerse al mismo ni al plan que se ejecuta, tramitándose a través de procedimiento administrativo ordinario con audiencia de los interesados. Puede considerarse como tal operación jurídica complementaria a un proyecto de reparcelación que ha sido previamente aprobado el documento que rectifica o aclara las determinaciones, sin alterar su contenido ni el del planeamiento que resulta de aplicación.

Es una figura eficaz para corregir errores o defectos del proyecto de reparcelación, con el límite de no presentar un alcance general o de modificación esencial, siendo necesaria la intervención del titular afectado y ordinariamente su consentimiento expresado en escritura pública o su conformidad derivada del expediente administrativo.

El carácter complementario que se predica de estas operaciones jurídicas no tiene por qué limitar su objeto únicamente a la rectificación de errores materiales, de hecho o aritméticos, pues, en tal caso, la figura carecería de sentido dado que tales defectos del instrumento reparcelatorio podrían subsanarse conforme al vigente artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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, si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la administración es alterado. No es por tanto, inexcusable siempre y en todo caso, el consentimiento de los titulares afectados a 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.

La escritura ahora presentada sólo podrá, en su caso, ser objeto de inscripción previa la presentación del título público correspondiente de acuerdo con lo expuesto.

2.º-Aun en el caso de no estimarse el defecto anterior, no se acredita el carácter de heredero de Don A. F. L. –con NIF: (...)– de su padre Don A. F. L., en virtud de copias autorizadas de las actas relacionadas en los Hechos de la presente nota, ni se acredita la extinción del usufructo sobre una tercera parte de la finca a favor de Doña J. L. M. mediante el certificado de defunción, previa acreditación de la liquidación correspondiente a tal extinción

3.º-La descripción contenida en la escritura calificada, en realidad constituye una determinación del resto de la finca, resultando contradictoria la expresión de una superficie de 243,93 metros cuadrados en el apartado Primero del otorgamiento con lo expresado en el Expositivo V al manifestar que la finca 8279 debería conservar bajo dicho número una superficie de 247,01 metros cuadrados “o lo que en realidad tenga según resulta del documento municipal reseñado en el expositivo anterior” –documento que, además, sólo alude al “resto de superficie que en la realidad tenga la finca registral”. Teniendo en cuenta que la superficie de la finca 8279 era de 310 metros cuadrados, alegándose ahora la aportación a la Unidad de ejecución únicamente de una porción de 62,99 metros cuadrados, la superficie de la finca que sería el resto no aportado, en principio, sería de 247,01 metros cuadrados, aunque, haciéndola coincidir con la parcela catastral que se indica, parece que se pretende una pequeña rectificación en la superficie del resto.

4.º-La inscripción del resto de la finca requiere su georreferenciación, observándose en la georreferenciación catastral un claro desplazamiento de la cartografía catastral. Ello supone la necesidad de aportar la georreferenciación catastral así como la alternativa en archivos informáticos en formato GML, adjuntando los parámetros de transformación utilizados. Tal

desplazamiento, al afectar la georreferenciación correspondiente a la realidad a las parcelas catastrales colindantes, supone además la necesaria tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuyo [sic] tiene objetivo es la tutela de los eventuales derechos de titulares colindantes. Dada la necesidad de realizar la determinación de resto en base a una georreferenciación alternativa, supone la realización de una alteración cartográfica que no respeta la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (art. 9.b, párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria), por lo que es necesario acudir al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con el fin de preservar los eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

En virtud de lo expuesto, acuerdo el día 29 de enero de 2025 denegar la inscripción solicitada por el defecto insubsanable indicado en el número 1.º de los Fundamentos de Derecho. Concurren además los defectos subsanables señalados bajo los números 2.º a 4.º de los Fundamentos de Derecho.

Contra el presente fallo (...)

Murcia, a fecha de la firma Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Carmen García-Villalba Guillamón registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Murcia N.º 2 a día veintinueve de enero del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Barnés Romero, notario de Las Torres de Cotillas, interpuso recurso el día 7 de febrero de 2025 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Defecto 1.º-La Registradora lo enuncia en los siguientes términos: “No es el documento presentado título hábil para la rectificación registral solicitada consistente en la ‘reviviscencia del historial registral de la finca’, pudiendo considerarse como tal título el que se formalice por la Administración tras la tramitación de un expediente de operación jurídica complementaria de la reparcelación que requiere el cumplimiento de lo establecido en los artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3268/1978, de 25 de agosto, – en relación con los artículos 2 y 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–, como previsión meramente complementaria y respetuosa del contenido básico que se completa, es decir, meras previsiones complementarias del proyecto de reparcelación originario–, salvo que por la Administración competente se entienda la necesidad de una modificación propiamente dicha del Proyecto de Reparcelación, con el cumplimiento de todos los trámites administrativos legalmente establecidos”.

El recurrente muestra su disconformidad con este defecto pues la escritura calificada no trata de rectificar el contenido de la Reparcelación de la Unidad de Ejecución (...) de Murcia, aprobada definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno del citado Consistorio de 26 de enero de 2005 y formalizada en escritura otorgada ante el notario de Murcia D. Antonio Yago Ortega con fecha 5 de octubre de 2005, n.º 3596 de su protocolo, ni llevar a cabo operaciones complementarias al Proyecto de Compensación una vez aprobado éste por el órgano urbanístico competente; por ello, a juicio del Notario recurrente, no se juzgan acertados los fundamentos de derecho invocados por la Registradora, arts 2 y 6 del RD 1093/1997, relativos al título inscribible de un Proyecto de Reorganización de la Propiedad, ni artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978, éstos relativos a operaciones complementarias al Proyecto de Compensación.

El objeto de la escritura es subsanar la inexactitud registral padecida en la finca registral 8.279, finca originaria número 42 del Proyecto de Reparcelación, que teniendo una cabida de 310 m2 y habiéndose aportado a la Reparcelación una superficie de 62,99m2, quedó cancelado formalmente el historial registral de la misma.

Dicha inexactitud se cometió al inscribir la escritura de formalización de la Reparcelación formalizada, otorgada ante el notario de Murcia D. Antonio Yago Ortega con fecha 5 de octubre de 2005, n.º 3596 de su protocolo, en la que se expresó, en relación con la finca concernida, que

“tiene una superficie de trescientos diez metros cuadrados si bien según reciente medición es de sesenta y dos metros noventa y nueve centímetros cuadrados”.

Lo expuesto se reconoce en el escrito realizado por la Jefa del Servicio Administrativo de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Murcia doña M. C. C. P. y firmado electrónicamente por ésta, unido a la escritura calificada y del que resulta que “Consultados los planos de las parcelas iniciales del Proyecto de Reparcelación, la finca n.º 42 tiene una superficie afectada de 62,99 m<sup>2</sup>, por lo que, el resto de superficie que en la realidad tenga la finca registral n.º 8279 del Registro de la Propiedad n.º 2, no está afectada por la presente reparcelación”.

En consecuencia, a juicio del Notario recurrente estamos en presencia de una inexactitud registral, contemplada en el artículo 40 letra d) de la LH, conforme al cual están legitimados para subsanarla los titulares registrales o, en su defecto, será precisa resolución judicial. En la escritura (titulación pública adecuada, art 3 de la Ley Hipotecaria), comparecen todos los que serían titulares registrales de la finca, se exhiben al Notario recurrente las copias autorizadas de los títulos sucesorios y se les advierte de que las acompañen al Registro de la Propiedad, extremo que no se ha cumplido, razón por la cual no se recurre el segundo defecto de la nota.

Además se incorpora la escritura el documento emitido por el Ayuntamiento de Murcia, órgano que aprobó definitivamente la Reparcelación, donde reconoce el error cometido haciendo constar, como ya se ha indicado, que “la finca n.º 42 tiene una superficie afectada de 62,99 m<sup>2</sup>, por lo que, el resto de superficie que en la realidad tenga la finca registral n.º 8279 del Registro de la Propiedad n.º 2, no está afectada por la presente reparcelación”.

Por todo lo expuesto se solicita la revocación de este defecto, del que la propia Registradora debe tener sus dudas al decir en el comienzo del defecto 2.º “Aun en el caso de no estimarse el defecto anterior”.

Defecto 3.–Efectivamente tiene razón la registradora cuando señala “que la descripción contenida en la escritura constituye calificada, en una determinación realidad del resto de la finca”.

Y por esa razón a la hora de describir la finca:

- se preguntó a los otorgantes si que contenía la descripción certificación catastral descriptiva y gráfica y que quedó protocolizada, era coincidente con la realidad física de la finca, cuyo historial se había formalmente cancelado, a lo que respondieron afirmativamente, motivo por el que describieron la finca en los términos que constan en el otorgan primero de la escritura calificada; con ello se dio cumplimiento a la previsión contenida en el artículo 18.2 letras a) y b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario de 5 de Marzo de 2.004.

- se incorporaron las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la finca (artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria).

Por otro lado la señora Registradora no ha expresado en su calificación si la diferencia de 3,08 m<sup>2</sup> –que representa un porcentaje de un que 1,24% y que pone de manifiesto que existe entre la superficie registral de la finca, tras la segregación, de 247,01m<sup>2</sup>, y la superficie catastral y real de la misma de 243,93 m<sup>2</sup>, le producen dudas fundadas de correspondencia entre la finca registral –de historial cancelado– y la finca descrita en la escritura; y menos aún ha fundado dichas dudas en criterios “objetivos y razonados” (por todas Resolución de 3 de Marzo de 2.014) que “han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita tal y como ha quedado expuesto” (por todas Resolución de 30 de Junio de 2.016).

Finalmente a juicio del Notario recurrente, si el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria permite rectificar cabidas de fincas sin necesidad de tramitar el correspondiente expediente, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita (sin necesidad de acreditar la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado catastral descriptivo y gráfico y la finca inscrita) y siempre que el Registrador no albergue dudas fundadas sobre la



realidad de la modificación solicitada, con mayor razón han de prosperar esas rectificaciones descriptivas, que en el caso de la finca objeto de esta escritura representan un porcentaje de un 1,24 %, cuando están amparadas en una certificación catastral descriptiva y gráfica y la Registradora no ha alegado dudas fundadas de correspondencia entre las fincas.

Por todo lo expuesto se solicita la revocación de este defecto.

Defecto 4.—La señora Registradora indica que “la inscripción del resto de la finca requiere su georreferenciación, observándose en la georreferenciación catastral un claro desplazamiento de la cartografía catastral”, pero no expresa si ese desplazamiento resulta del contraste con ortofoto del PNOA o con la herramienta auxiliar para tratamiento de bases gráficas (geobase), homologada por la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016), lo que causa indefensión al recurrente.

Se acompaña al presente informe indiciario de la finca emitido por el CORPME relativo a esta finca del que resulta que “no se aprecian indicios de invasión de fincas colindantes y/o dominio contraste público del realizado análisis de entre la representación gráfica catastral y la ortofoto del PNOA...”; además del informe gráfico no resultan ni giros ni desplazamientos.»

#### IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 8, 9, 17, 18, 20, 21, 38, 40 y 243 de la Ley Hipotecaria; 23 y 68 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 81.1.b) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears; 44 y 51 del Reglamento Hipotecario; 17 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 23 abril de 1997, 9 de mayo de 2000, 21 de junio de 2004, 12 de marzo de 2007, 3 de octubre y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 10 y 14 de junio de 2010, 29 de septiembre de 2011, 10 de julio y 15 de noviembre de 2012, 15 y 21 de junio y 4 de noviembre de 2013, 28 de mayo y 6 de julio de 2015, 13 de diciembre de 2016, 19 de octubre de 2017 y 10 de julio de 2018.

1. Se debate en el presente expediente si procede practicar la inscripción de una escritura de subsanación en la que los comparecientes solicitan la reviviscencia del historial registral de la finca número 8.279 del Registro de la Propiedad de Murcia número 2, cancelada formalmente por su sustitución, en virtud de la subrogación real operada por la reparcelación formalizada en escritura otorgada ante notario de Murcia el día 5 de octubre de 2005 por el nuevo número de finca asignado a la finca de resultado.

Son circunstancias relevantes para el presente caso las siguientes:

– que en la escritura de adhesión a otra de constitución de junta de compensación otorgada ante el notario de Murcia, don Antonio Yago Ortega, el día 25 de octubre de 2001, aportaron a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución VII del Estudio de Detalle Ciudad Número 7 de Murcia una finca de 70,85 metros cuadrados que se segregará de su matriz, finca 8.279, con una cabida de 310 metros cuadrados.

– en la escritura de formalización del proyecto de reparcelación otorgada el día 5 de octubre de 2005 ante el notario de Murcia, don Antonio Yago Ortega, número 3.596 de protocolo, se manifiesta que figura la finca a la que se atribuye el número 42, con la descripción que se indica, con una superficie de 310 metros cuadrados, si bien según reciente medición es de sesenta y dos metros noventa y nueve decímetros cuadrados.

– por la inscripción 3.<sup>a</sup>, se practicó inscripción de rectificación de la superficie de la finca 8.279, con una extensión de 62,99 metros cuadrados.

– por nota al margen de la inscripción 2.<sup>a</sup> se hizo constar que la finca, que de reciente medición resulta tener 62,99 metros cuadrados, cuya rectificación de superficie ha sido inscrita por la inscripción 3.<sup>a</sup>, se ha integrado a la Unidad de Ejecución VII del Estudio de Detalle Ciudad Número 7 de Murcia, por aportación de sus titulares a la junta de compensación de dicha unidad, no correspondiéndole ninguna nueva finca o porción de finca resultante de la reparcelación al haber sido sustituida por una indemnización pecuniaria, de conformidad con el proyecto.

La registradora se opone alegando, que no es el documento presentado, título hábil para la rectificación registral solicitada consistente en la «reviviscencia del historial registral de la finca», pudiendo considerarse como tal título el que se formalice por la Administración tras la tramitación de un expediente de operación jurídica complementaria de la reparcelación que requiere el cumplimiento de lo establecido en los artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística».

El notario recurrente se opone al señalar que estamos en presencia de una inexactitud registral, contemplada en el artículo 40, letra d), de la Ley Hipotecaria, conforme al cual están legitimados para subsanarla los titulares registrales o, en su defecto, será precisa resolución judicial.

2. Nuestro ordenamiento jurídico contempla el expediente de distribución de beneficios y cargas (en sus distintas variantes) como un medio para ejecutar las previsiones legales y del planeamiento y hacer efectivos el conjunto de derechos y obligaciones inherentes a la propiedad urbana (vid. de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

El efecto esencial del expediente es la transformación de la propiedad sustituyéndose las fincas aportadas por otras de nueva creación adaptadas a las previsiones legales y de planeamiento, la cesión obligatoria a la Administración de los terrenos destinados a usos dotacionales, así como de aquellos terrenos en que se materializa el aprovechamiento correspondiente.

El momento en que se produce este efecto legal ha sido fijado por el ordenamiento en la aprobación definitiva por parte de la administración del proyecto de actuación. Así lo estableció el artículo 167 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y hoy lo contempla el artículo 23.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (con el antecedente común de los artículos 128 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, 179 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, y 18.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).

Estos acuerdos aprobatorios de los instrumentos equidistribución de beneficios y cargas producen el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultando y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella y la Administración (cfr. artículo 23 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 68 del texto refundido (artículo 23.6 de la norma citada).

La inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante la agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución (cfr. artículo 68.3 del texto refundido).

Se trata de un procedimiento que no produce, hasta que se verifique la inscripción del título correspondiente y la cancelación de las fincas de origen, o su agrupación con las restantes y la



adjudicación respectiva, el cierre al Registro de los títulos que se refieran a las fincas de origen –cfr. Resolución de 4 de noviembre de 2013–.

3. A la vista de la citada regulación, la cuestión que se plantea es la de si las fincas de origen, una vez aprobado e inscrito el expediente de reparcelación, o el proyecto de actuación que lo contenga, se deben considerar como extinguidas jurídicamente a todos los efectos.

Hasta tanto no se produzca el cierre registral de las fincas de origen al tiempo de la inscripción del conjunto del proyecto de reparcelación, debe aceptarse la susceptibilidad de los derechos reflejados en dicho folio para ser objeto de tráfico jurídico.

En este sentido es esencial reparar en la naturaleza jurídica de la subrogación real como modificación objetiva de un derecho subjetivo.

En efecto, la figura de la subrogación real no implica ningún tipo de transmisión del bien o derecho a que se refiere, no pertenece al ámbito de las modificaciones del derecho en relación con el sujeto, sino en relación con el objeto. Se trata de una sustitución de un bien por otro en el patrimonio de una misma persona, de forma que el bien nuevo ocupa el lugar del antiguo para quedar sometido a su mismo régimen jurídico y titularidad y, por tanto, presupone, como ha señalado la doctrina, por un lado, un cambio de cosas o elementos patrimoniales y, por otro, el mantenimiento, la continuidad e identidad de la misma situación jurídica, que permanece inmutable a pesar del cambio de objeto operado.

Figura que, al margen de los casos de patrimonios separados –en que prevalece la idea de conservación del valor económico y de su integridad–, tiene en el Derecho inmobiliario español muy diversas manifestaciones (bienes gananciales, reservas hereditarias, bienes que sustituyen en concepto de indemnización por expropiación a los hipotecados, etc.), una de las cuales es la que ahora analizamos en el ámbito de las reparcelaciones urbanísticas cuando existe correspondencia entre las fincas de origen y las de resultado.

Por ello no se plantea ningún problema en relación con la legitimación dispositiva, ni desde el punto de vista civil, ni desde el registral, del titular de la finca de origen llamada a ser sustituida por la de resultado. Esta última sucede en la posición de las primeras, y queda sometida, según lo dicho, a su mismo régimen y titularidad jurídica, que permanece idéntica e inmutable y, por tanto, sometida al mismo poder de disposición de su titular que en nada ha variado.

4. Por otra parte, las fincas de origen, en rigor, no desaparecen por efecto de la aprobación del proyecto de distribución de beneficios y cargas. La finca física obviamente no desaparece con dicha aprobación. La registral tampoco.

Si hubiera desaparecido la finca de origen no cabría practicar sobre ella una reanudación del tracto (cfr. artículo 9 del Real Decreto 1093/1997), ni rectificación de linderos u otros datos descriptivos (cfr. artículo 8 del mismo Real Decreto), actuaciones que considera indispensables el legislador para lograr la concordancia con la realidad extra registral. Sobre la finca de origen no hay prohibición de disponer, ni cierre registral. El folio de la finca de origen no se cierra ni por el inicio del procedimiento, ni por su conclusión hasta que no se completa registralmente el proceso de subrogación real: lo que hay es una situación de carácter transitorio. Esa situación tiene su tratamiento registral específico en el artículo 68 del texto refundido de la Ley de Suelo y en los artículos 14 a 17 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, tratamiento que sirve para resolver los problemas de ordenación del tráfico jurídico-inmobiliario durante ese periodo intermedio entre la iniciación del expediente y su definitiva inscripción («medio tempo»).

Como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 4 de noviembre de 2013 y 28 de mayo de 2015), no hay razones suficientes para excluir la aplicación de las soluciones arbitradas en dichos preceptos a las operaciones de tráfico jurídico que se produzcan después de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación hasta su firmeza y hasta su definitiva inscripción registral.

En efecto, más allá de la aprobación del expediente y hasta su inscripción, los derechos y situaciones tabulares reflejados en el folio de la finca de origen mantienen su existencia y transcendencia jurídico-real. Como se ha dicho, en virtud del mecanismo de la subrogación real

se produce una modificación objetiva en el derecho de dominio como derecho subjetivo, pero no su extinción: el derecho, su contenido y su titular o titulares sigue siendo el mismo, y lo único que cambia es su objeto.

5. En base a lo expuesto, el recurso no puede prosperar.

La posibilidad de rectificar el historial registral de una finca de origen aportada a un expediente de equidistribución y por tanto cerrado al inscribir las fincas de resultado adjudicadas en correspondencia por subrogación real, debe ser analizada bajo el prisma del principio de legitimación registral y el de salvaguardia judicial de los asientos –artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria– relacionados, a su vez, con el de confianza legítima y efectos derivados de la firmeza del acto administrativo –artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y 23 de la Ley de Suelo–, lo que impone que, con carácter general, dicha posibilidad debe ser rechazada dado que el historial se encuentra trasladado al de la finca de resultado que la sustituye jurídicamente y desaparecida físicamente la finca de origen en virtud de la reordenación de terrenos.

Lo que ocurre en este caso, sin embargo, es que se pretende hacer constar registralmente la existencia de una superficie en la finca de origen que no fue aportada a la reparcelación por cuanto fue segregada de la finca de origen, sin que dicha segregación accediera al Registro, pero que sí se tuvo en cuenta en la reparcelación mediante la medición actualizada de la finca de origen en el propio expediente.

Es decir, lo procedente era formalizar en el proyecto o en otro título la segregación previa a la aportación, pero en su lugar se rectificó la superficie de la finca de origen haciendo constar únicamente la incluida en el ámbito de actuación.

De este modo, quedó «desinmatriculada» una porción de finca externa al ámbito de actuación, lo cual fue debido a la falta de presentación del título que la reflejaba en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la inscripción de la reparcelación y cierre del historial registral de la finca de origen.

Por lo que atendiendo al supuesto de hecho debe afirmarse la improcedencia de rectificar las inscripciones de reparcelación, que reflejó correctamente la reordenación de terrenos afectados del ámbito y accedió al Registro al amparo de los principios registrales de prioridad, trato sucesivo y legitimación.

Respecto a la superficie de finca que quedó excluida del historial registral lo procedente ahora es concordar el Registro con la realidad, lo que podrá hacerse por alguno de los procedimientos inmatriculadores previstos al efecto en Ley Hipotecaria y con sus correspondientes requisitos.

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

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

Madrid, 6 de mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.