

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17953** *Resolución de 5 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Tolosa n.º 2, por la que suspende la inscripción de una certificación administrativa que recoge una reparcelación.*

En el recurso interpuesto por don G. Z. A., en nombre y representación de «Construcciones y Auxiliar de Ferrocarriles, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Tolosa número 2, don José Blas Pau Echave-Sustaeta, por la que suspende la inscripción de una certificación administrativa que recoge una reparcelación.

#### Hechos

I

Mediante certificación administrativa expedida por doña A. I. U. Q., secretaria accidental del Ayuntamiento de Ordizia, se recogía una reparcelación que comprende diversas fincas situadas en el término municipal de Ordizia, y según los datos obrantes en el Registro de la Propiedad de Tolosa número, concretamente afectaba, entre otras, a las fincas registrales número 8.735 y 10.501 de Beasain y 48 y 6.376 de Ordizia.

II

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

«Nota de Defecto  
Diario: 152 Asiento: 9  
Nota de calificación

Presentada en esta oficina registral el día veintidós de junio de dos mil veintiuno, bajo el asiento número 9 del Libro Diario 152, certificación administrativa que recoge la reparcelación de terrenos que comprenden, entre otras, las fincas registrales 10501, 8735 de Beasain y 6376 y 48 de Ordizia.

- El procedimiento es aprobado por el Ayuntamiento de Ordizia.
- Algunas de las fincas comprendidas en la reparcelación figuran registralmente como pertenecientes a la jurisdicción de Beasain.
- No se identifican suficientemente las fincas aportadas.

Fundamentos de derecho:

Vistos: art. 3, 51, 99 Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario; 38 y 42 Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; arts. 7 y siguientes 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.

No se accede a la práctica de los asientos solicitados por el siguiente defecto:

Uno. La reparcelación se extiende a terrenos cuya jurisdicción, según los datos obrantes en los libros de este registro, pertenecen a un término municipal distinto del que

se indica en la certificación presentada. Debe ser aprobado por la autoridad competente según los datos registrales o bien rectificarse este extremo en los libros del Registro.

Según el artículo 99 del Reglamento Hipotecario la calificación registral de los documentos administrativos se extiende, entre otros aspectos, a la competencia del órgano que lo aprueba.

La autoridad administrativa competente para la aprobación de un instrumento de reparcelación de terrenos es aquella en cuya jurisdicción municipal se encuentren.

En el presente caso, el acto de reparcelación se aprueba por el ayuntamiento de Ordizia. Las fincas 8735 y 10501 figuran como pertenecientes a la jurisdicción de Beasain. Por lo tanto, o bien el ayuntamiento de Beasain aprueba este acto por ser conforme con su planeamiento urbanístico, o bien se hace el traslado de la finca al ayuntamiento de Ordizia.

Si bien es cierto que en los planos aportados se hace constar que la finca se halla comprendida dentro del término municipal de Ordizia, este hecho no es suficiente para alterar el dato registral de adscripción a un ayuntamiento diferente.

El cambio de adscripción de una finca de un ayuntamiento a otro se rige por lo determinado en el art. 3 del Reglamento hipotecario. Según este artículo, Cuando indebidamente una finca figurase inscrita en un Ayuntamiento o Sección distinto del que le correspondiere, dentro del mismo Registro, el interesado podrá solicitar del Registrador la traslación del asiento o asientos, acompañando a la petición el título inscrito y certificación administrativa que acredite el hecho.

Para llevar a cabo dicha traslación, será preciso certificación administrativa otorgada tanto por el ayuntamiento de Beasain como por el de Ordizia, en el que ambos manifiesten el carácter erróneo de su adscripción al primero.

Dos. No se tiene en cuenta en la adjudicación de fincas de resultado al titular de una de las fincas de origen; el Ayuntamiento de Beasain aparece como titular de la finca de origen 10501, y no recibe adjudicación alguna de finca de resultado.

Señalan los apartados 4 y 11 del RD 4 de julio de 1997, dentro de las circunstancias que ha de contener el título de la reparcelación:

4. Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

11. Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.

Tres. Es precisa la correcta identificación de las fincas aportadas, y la superficie de las mismas cuando no se aporte de forma íntegra.

En la finca aportada número 1, se habla de porcentajes de finca; en las fincas de los números 5 y 6 se hace referencia al mismo número de finca registral, 48 de Ordizia.

Señalan los apartados 2 y 3 del art. 7 del RD de 4 de julio de 1997, dentro de las circunstancias que ha de contener el título de la reparcelación:

2. Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.

3. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.

Cuarta. La superficie de las fincas de origen en el registro no alcanza la totalidad de la superficie aportada, por lo que es preciso proceder a la inmatriculación de la porción que falta.

Se hace referencia en los planos a una superficie de dominio público de 1628,35 metros dentro del terreno de origen que comprende el área afectada por la reparcelación, si bien no consta su inscripción en los libros del Registro ni se justifica su existencia o procedencia.

Debe procederse a su inmatriculación o justificarse su aportación, conforme al art. 8 Rd 4 julio 1997.

Contra esta calificación se podrá (...)

Tolosa, a veintidós de junio de dos mil veintiuno. El Registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por José Blas de Pau Echave-Sustaeta Registrador de Tolosa n.º 2».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don G. Z. A., en nombre y representación de «Construcciones y Auxiliar de Ferrocarriles, S.A.», interpuso recurso el día 12 de julio de 2021 con base a las siguientes alegaciones:

«I. (...)

II. La calificación negativa del registrador de la propiedad y las cuestiones objeto de este recurso.

(...) las cuestiones objeto de este recurso son las incluidas en el defecto uno de esa nota de calificación, cuyo contenido es el siguiente: [se reproduce el defecto uno de la nota de calificación]

III. El proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución "12.1-Upabi" de Ordizia (Gipuzkoa).

Mediante acuerdo de 21 de marzo de 2017, el Ayuntamiento de Ordizia aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución "12.1-Upabi", promovido en desarrollo de:

1. La Modificación Puntual de Normas Subsidiarias para el Área A.I.U.12 Upabi, fue aprobada definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento de Ordizia de 18 de julio de 2013 (publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 171, de 19 de setiembre de 2016) (...)

A su vez, en la certificación del Ayuntamiento de Ordizia referente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación (...) se ratifica la aprobación de dicha Modificación Puntual por el Ayuntamiento.

2. El Programa de Actuación Urbanizadora de dicha área, aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento de Ordizia de 25 de noviembre de 2014, que delimita la unidad de ejecución UE. 12.1 (publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 241, de 18 de diciembre de 2014) (...)

La delimitación del área "12. Upabi" afectada por aquella Modificación de las Normas Subsidiarias es la incluida en sus planos, así como en los distintos gráficos que se exponen a continuación, que se corresponden con copias parciales de dichos planos [se adjuntan los citados planos].

El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 61, de 19 de setiembre de 2016 (...)

IV. Contenido y justificación de este recurso.

En atención a lo expuesto, este recurso se interpone, en concreto, contra las cuestiones incluidas en el defecto uno de la referida calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad n.º 2 de Tolosa.

A su vez, la interposición de este recurso no cuestiona la necesidad de reajustar y/o clarificar el contenido del Proyecto en los términos indicados en los restantes defectos de la calificación definitiva, en los que no incide este recurso.

En ese contexto, el contenido de, en concreto, el citado defecto uno justifica las consideraciones que se exponen a continuación y, en consonancia con ellas, las solicitudes que igualmente se indican:

1. El planeamiento general vigente en Ordizia.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ordizia fueron aprobadas definitivamente mediante acuerdo de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 22 de junio de 1999 (publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 144, de 30-7-1.999). Más adelante, mediante acuerdo de esa misma entidad de 12 de septiembre de 2000 (publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 207, de 31 de octubre de 2000) fue aprobado su Texto Refundido (...) Con posterioridad, dichas Normas han sido modificadas en distintas ocasiones.

Esas Normas Subsidiarias conforman el planeamiento urbanístico general vigente en el término municipal de Ordizia y determinan el régimen urbanístico asimismo vigente en él.

En ese sentido, en el artículo "0.1. Ámbito de aplicación" de sus Normas Urbanísticas (incluido en la página 16.990 de la publicación del Boletín Oficial de Gipuzkoa de 31-X-2000 [...]) se indica expresamente que dichas Normas Subsidiarias de Planeamiento serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Ordizia.

Esa previsión contaba y cuenta con un relevante soporte jurídico del que cabe destacar:

– La ordenación urbanística municipal se llevará a cabo, según los casos, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- a) Plan General Municipal de Ordenación Urbana.
- b) Normas Subsidiarias del Planeamiento para todo el territorio municipal, con las determinaciones establecidas en el artículo 71.3 y 4 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante Ley del Suelo.

Las previsiones anteriores están incluidas en el artículo 3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

– Las Normas Subsidiarias del Planeamiento se redactarán con, entre otras, la finalidad de definir para los Municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio (art. 88 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

– La vigente Ley 2/2006, de 20 de junio, de Suelo y Urbanismo contiene, entre otras, las previsiones siguientes:

– El plan general de ordenación urbana ha de determinar, con carácter mínimo, la ordenación estructural del término municipal completo y la ordenación pormenorizada del suelo urbano que el plan general incluya en la categoría de suelo urbano (art. 61).

– Se mantiene la vigencia de los Planes Generales y las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el momento de su entrada en vigor (Disposición Transitoria Segunda).

– Entre las competencias propias del Municipio, a ejercer en los términos establecidos en la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, están las siguientes:

Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

Las previsiones anteriores están incluidas en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Además, en el artículo 12 de esa misma Ley se prevé que el término municipal es el territorio en que el ayuntamiento ejerce sus competencias.

La consideración conjunta y coordinada de todas esas previsiones da pie a destacar, en cadena y complementariamente, las conclusiones siguientes: el urbanismo y, dentro de él, la determinación de la ordenación urbanística, es una competencia propia del Municipio; el planeamiento urbanístico general (Plan General de Ordenación Urbana y Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico) es el instrumento urbanístico adecuado para determinar la ordenación urbanística (como mínimo la de carácter estructural) del término municipal completo; las referidas Normas Subsidiarias de Ordizia determinan la ordenación urbanística del conjunto de ese término municipal; la totalidad de los terrenos afectados por dichas Normas forman parte del término municipal de Ordizia.

Tras su aprobación definitiva, dichas Normas Subsidiarias fueron modificadas con posterioridad en distintas ocasiones. Una de ellas fue la citada Modificación Puntual de Normas Subsidiarias para el área 12 Upabi, aprobada definitivamente mediante acuerdo de 18 de julio de 2013.

Las conclusiones anteriores son igualmente extensibles a esa Modificación de las Normas Subsidiarias. Es más, en esa misma línea cabe apuntar que dicha Modificación fue tramitada y aprobada por el Ayuntamiento de Ordizia en atención a que el conjunto del área "12. Upabi" y sus terrenos forman parte de ese término municipal. En caso contrario no hubiese sido posible su tramitación y aprobación por dicho Ayuntamiento.

2. El área "12. Upabi" y la unidad de ejecución "12.1-Upabi" delimitada en ella forman parte del término municipal de Ordizia.

Las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ordizia, aprobadas definitivamente el 22-VI-1999, y su Texto Refundido, aprobado el 12 de septiembre de 2000, delimitan, entre otras, el área "12. Upabi" y determinan su régimen urbanístico en los términos expuestos en las páginas 17.121 y 17.122 de la citada publicación del Boletín Oficial de Gipuzkoa de 31-X-2000 (...)

A su vez, la citada Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para el área 12 Upabi (aprobada definitivamente el 18-VII-2013) también afecta (y de manera exclusiva) a esa área. Y dentro de ella delimita la unidad de ejecución "12.1", a desarrollar mediante el sistema de concertación. Todo eso se certifica y acredita mediante la copia de ese acuerdo publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 171, de 19 de setiembre de 2016 (...)

Las circunstancias anteriores, unidas a las consideraciones expuestas en el apartado 1 dan pie a estas conclusiones:

– El conjunto del área "12. Upabi" forma parte, con todos sus terrenos, del término municipal de Ordizia.

– El conjunto de la unidad de ejecución "12.1-Upabi" también forma parte, con todos sus terrenos, del término municipal de Ordizia.

– La aprobación definitiva, el 22-VI-1999, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ordizia y de su Texto Refundido el 12-IX-2000 en los términos indicados, incluido el referente a la inclusión del área "12. Upabi" en el ámbito afectado por ellas, tan sólo es posible (jurídicamente hablando) debido a que esa área y todos sus terrenos forman parte del término municipal de Ordizia.

– La tramitación y aprobación definitiva, el 18-VII-2013, de la mencionada Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para el área "12. Upabi" por parte del Ayuntamiento de Ordizia responde a que el conjunto del área y de sus terrenos forman parte de ese término municipal.

Más adelante, esas previsiones fueron ratificadas por el Programa de Actuación Urbanizadora de dicha área, aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento de Ordizia de 25 de noviembre de 2014 (publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 241, de 18 de diciembre de 2014) (...)

Las publicaciones en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de todos esos acuerdos forales y municipales (...) certifican y ratifican la corrección de las consideraciones expuestas.

3. El Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución "12.1-Upabi" y su exclusiva incidencia en terrenos situados en el término municipal de Ordizia (Gipuzkoa).

En atención a lo indicado, ese Proyecto de Reparcelación fue promovido en desarrollo de, por un lado, la citada Modificación Puntual de Normas Subsidiarias para el área 12 Upabi (aprobada definitivamente mediante resolución de 18 de julio de 2013) y, por otro, el también mencionado Programa de Actuación Urbanizadora de dicha área (aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de noviembre de 2014).

Dicho Proyecto fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Ordizia, mediante resolución de 21 de marzo de 2017 (publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 61, de 28-3-2017).

En el contexto de su tramitación, el Ayuntamiento de Beasain presentó un escrito de alegaciones. Estas fueron desestimadas por el Ayuntamiento (mediante la citada resolución de 21-3-2017) en atención a que habían sido presentadas fuera de plazo y además porque los límites de la unidad de ejecución coinciden con los marcados por la Diputación Foral de Gipuzkoa.

La formulación y aprobación de ese Proyecto de Reparcelación era y es requisito imprescindible para la ejecución de la ordenación urbanística de la unidad de ejecución afectada, de conformidad con lo establecido, entre otras, en la vigente Ley 2/2006, de 20 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Así, el Proyecto ha de ser promovido con los fines previstos en los artículos 42, etc. de esa Ley y, conforme a lo indicado en el artículo 164 de la misma ha de afectar a la totalidad de la unidad de ejecución.

Las consideraciones anteriores, sumadas a las expuestas en los apartados 1 y 2, dan pie a, entre otras, las conclusiones siguientes:

- En línea con lo ya expuesto, la totalidad del área "12. Upabi" y de la unidad de ejecución "12.1-Upabi", delimitada en aquella, forma parte del término municipal de Ordizia.

- Cumpliendo el mandato establecido en la Ley 2/2006, de 20 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el Proyecto de Reparcelación ha de afectar necesariamente a la totalidad de la unidad de ejecución "12.1-Upabi".

- La elaboración y aprobación del Proyecto de Reparcelación, incluido su contenido, se ha de ajustar a lo establecido en la legislación urbanística vigente, incluida la citada Ley 2/2006.

- El Ayuntamiento de Ordizia es la autoridad competente para la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación y, al actuar con ese fin, además de ejercer sus competencias urbanísticas, cumple con las obligaciones que le corresponden a ese respecto.

Dicho de otra manera, el Ayuntamiento debía y debe tramitar y aprobar el Proyecto de Reparcelación en la medida en que:

- Afecta a terrenos del término municipal de Ordizia.
- Se promueve para la ejecución del planeamiento urbanístico vigente en el municipio (Normas Subsidiarias de Planeamiento).

- Se adecua a las previsiones establecidas tanto en la legislación urbanística vigente como en esas Normas Subsidiarias.

- La resolución de aprobación definitiva del Proyecto no fue objeto de recurso alguno y, debido a ello, es una resolución jurídica firme y ha de ser ejecutada.

Dicha resolución no fue recurrida ni siquiera por el Ayuntamiento de Beasain, que sí presentó alegaciones en el contexto de su exposición pública. Debido a ello, también es firme para esa entidad que, al no recurrir la resolución, ha manifestado su consentimiento con ella.



En los siguientes gráficos del citado Proyecto de Reparcelación se delimitan la unidad de ejecución “12.1-Upabi” y las parcelas resultantes en ella.

[se insertan imágenes]

Las certificaciones referentes a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación emitidas por el Ayuntamiento de Ordizia (...) acreditan y ratifican todas esas conclusiones y consideraciones. Una de esas certificaciones es la remitida al Registro de la Propiedad para la inscripción del Proyecto de Reparcelación en él, que, en sí mismo, acredita la pertenencia de la unidad de ejecución “12.1-Upabi” al término municipal de Ordizia.

Además, el hecho de que, en atención a las razones expuestas, las referidas Normas Subsidiarias de Ordizia de 1996, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del área 12-Upabi, el Programa de Actuación Urbanizadora de esa misma área y el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución 12.1-Upabi incidan, exclusivamente en terrenos del término municipal de Ordizia, hace y/o justifica que tan sólo el Ayuntamiento de Ordizia (y no así el de Beasain) pueda emitir la o las certificaciones acreditativas de todas esas cuestiones (...)

4. La aprobación del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución “12.1-Upabi” y sus efectos.

De conformidad con lo establecido en el artículo “45.3” de la Ley 2/2006, de 20 de junio, de Suelo y Urbanismo, una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma establecida por la legislación.

Esa previsión es coincidente con la establecida en los artículos 113, etc. del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Y en esa misma línea, en el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se prevé que será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad resultante de los proyectos de los proyectos de equidistribución (incluidos los proyectos de reparcelación), la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto.

Las previsiones legales anteriores, sumadas a las expuestas en los apartados 1, 2 y 3 dan pie a, entre otras, las consideraciones siguientes:

– La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución “12.1-Upabi” por el Ayuntamiento de Ordizia es, en sí misma, la presunción y certificación de que la totalidad de los terrenos afectados por él forman parte del término municipal de Ordizia.

Es más, la certificación referente a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación emitida por el Ayuntamiento de Ordizia, remitida al Registro de la Propiedad a los efectos de su inscripción en este (...) certifica y ratifica esa conclusión.

– Considerado en el contexto de los datos, las circunstancias y los acuerdos mencionados en los apartados 1, 2 y 3, el hecho de que dos de las fincas registrales afectadas por el Proyecto de Reparcelación (fincas 8.735 y 10.501) figuren en el Registro de la Propiedad como pertenecientes a la jurisdicción de Beasain no implica que formen parte de este último término municipal, sino que, conforme a lo indicado en el artículo 3 del Reglamento Hipotecario (Decreto de 14 de febrero de 1947), la adscripción de esas fincas registrales a ese otro municipio es indebida o incorrecta.

Y a ese respecto, los acuerdos forales y municipales mencionados en este recurso e incluidos en los Anexos adjuntos a él, certifican y acreditan debidamente que la unidad de ejecución “12.1-Upabi” afectada por el referido Proyecto de Reparcelación forma parte del término municipal de Ordizia y justifican el traslado de esas fincas a la jurisdicción de Ordizia, también en lo que se refiere al Registro de la Propiedad.

Además, los datos y las circunstancias mencionados en el apartado 5 ratifican las conclusiones anteriores.

#### 5. Otras cuestiones.

A lo expuesto hasta el momento cabe añadir, siquiera con carácter ilustrativo, los datos y/o consideraciones siguientes:

5.1 La delimitación de los términos municipales de Ordizia y Beasain en el entorno del área "12. Upabi", según la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Esa delimitación es la reflejada en los siguientes gráficos.

[se insertan imágenes]

De conformidad con esa delimitación de los términos municipales de Ordizia y Beasain, conforme a lo establecido por el Diputación Foral de Gipuzkoa, la totalidad del área "12. Upabi" y de sus terrenos forman parte del municipio de Ordizia.

5.2 El área "12. Upabi" en el catastro de urbana (Diputación Foral de Gipuzkoa).

La delimitación del parcelario del catastro de urbana en el área "12. Upabi" y su entorno es la reflejada en el gráfico siguiente (obtenido de los planos parcelarios del citado catastro, colgado en la web de la citada Diputación Foral: [www.gipuzkoa.eus](http://www.gipuzkoa.eus)).

#### V. Conclusiones. Solicitudes.

En atención a las razones expuestas en los epígrafes anteriores se solicita:

1. La estimación de este recurso referido al defecto uno indicado en la nota de calificación definitiva emitida por el Registrador de la Propiedad n.º 2 de Tolosa (Nota de Defecto. Diario: 152. Asiento: 9), relacionada con la inscripción del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución "12.1-Upabi" de Ordizia (Gipuzkoa) en el Registro de la Propiedad y, en consonancia con ello:

2. La derogación o anulación del citado defecto uno como razón para no proceder a la inscripción del citado Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

3. El traslado de las fincas registrales 8.735 y 10.501 a la jurisdicción del término municipal de Ordizia por ser esta la correcta en atención a las razones, debidamente acreditadas y certificadas, expuestas en este recurso, y, debido a ello, ser incorrecta o indebida su adscripción a la jurisdicción de Beasain».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria; 3, 51 y 99 del Reglamento Hipotecario; 38 y 42 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; la Norma Foral 2/2003 de 17 de marzo, reguladora de las Demarcaciones Municipales de Gipuzkoa; los artículos 7 y siguientes 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 la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de julio de 2019.

1. Mediante certificación administrativa expedida por doña A. I. U. Q., secretaria accidental del Ayuntamiento de Ordizia, se recoge una reparcelación que comprende diversas fincas situadas en el término municipal de Ordizia, y según los datos obrantes en el Registro de la Propiedad de Tolosa número 2, concretamente afecta, entre otras, a las fincas registrales 10.501 y 8.735 de Beasain y 6.376 y 48 de Ordizia.



Son circunstancias que deben tenerse en cuenta en la resolución del presente expediente, las siguientes:

- La reparcelación se aprueba por únicamente por el Ayuntamiento de Ordizia.
- En los planos aportados se hace constar que la finca se halla comprendida dentro del término municipal de Ordizia.
- Sin embargo, según los datos registrales, se extiende también a terrenos cuya jurisdicción pertenece al Ayuntamiento de Beasain.

El registrador, en su calificación observa varios defectos, si bien solo el primero de ellos es objeto de recurso. Entiende el registrador que, dados los datos registrales, o bien la parcelación debe ser aprobada por la autoridad competente, es decir ambos ayuntamientos, o bien rectificarse este extremo en los libros del Registro trasladando la finca de Beasain a Ordizia conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento Hipotecario.

El recurrente alega que el Ayuntamiento de Beasain efectuó alegaciones en el procedimiento de reparcelación, que fueron rechazadas y que no ha recurrido la reparcelación, por lo que, al devenir firme, entiende que asume las operaciones efectuadas que según el proyecto y la ordenación urbanística en la que se apoya, se desarrolla íntegramente en Ordizia.

2. Se trata de dilucidar en este expediente, si la aprobación firme de un procedimiento de reparcelación que, según se desprende del propio procedimiento, afecta a un solo termino municipal, puede provocar la rectificación del Registro de la Propiedad de forma que se modifique la adscripción de determinadas fincas que, según sus libros, pertenecen a otro termino municipal.

La reparcelación es un acto administrativo consistente en la agrupación, aunque sea meramente instrumental, del conjunto de las fincas incluidas en una misma unidad de ejecución para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas y a la Administración, en proporción a sus respectivos derechos. No tiene como objeto delimitar el término municipal afectado.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, regula la parcelación señalando la sujeción a intervención municipal de los actos de administración conforme resulta de su artículo 38 que dispone:

«1. Todo acto que suponga o tenga por consecuencia, directa o indirecta, la división simultánea o sucesiva, en cualquier clase de suelo, de solares, parcelas, fincas o terrenos en dos o más lotes o fincas nuevas o independientes, está sujeto a intervención municipal (...).».

En cuanto a la finalidad de la reparcelación, su artículo 42 dispone:

«1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

- a) La regularización de las fincas, parcelas y solares existentes.
- b) La justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución. A tal fin, y cuando la ordenación urbanística prevea, dentro del correspondiente ámbito, usos urbanísticos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes, deberán utilizarse coeficientes correctores de ponderación conforme al artículo 35.
- c) La localización de la edificabilidad física o bruta en suelo apto para servirle de soporte conforme a la ordenación pormenorizada del planeamiento.
- d) La adjudicación al ayuntamiento de los terrenos y, en su caso, derechos de cesión obligatoria y gratuita.

e) La adjudicación al agente urbanizador de los terrenos y, en su caso, derechos que le correspondan en pago de su gestión y de la urbanización.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa, y en función de los derechos de éstos, de las fincas, parcelas o solares iniciales por solares resultantes de la ejecución (...)».

En ningún caso se contempla la parcelación como vía adecuada para determinar o rectificar los errores que puedan apreciarse respecto a la delimitación de los términos municipales.

Por su parte la Norma Foral 2/2003 de 17 de marzo, reguladora de las Demarcaciones Municipales de Gipuzkoa, desarrolla la Ley 27/1983, de 25 de noviembre, del Parlamento Vasco, de relaciones entre las instituciones comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos forales de los Territorios Históricos que establece la competencia exclusiva de éstos en materia de demarcaciones municipales y supramunicipales, que no excedan de los términos del Territorio Histórico.

En el Preámbulo de la citada norma foral se hace constar que, en virtud de esa competencia, las juntas generales han aprobado distintas alteraciones de términos municipales, que han culminado en la constitución de nuevos municipios, en la mayoría de los casos respondiendo a la configuración de nuevas realidades producidas entre otros supuestos, como consecuencia del desarrollo urbanístico unitario de zonas que, sin embargo, pertenecían a distintos municipios.

La Norma Foral 2/2003 de 17 de marzo señala en su artículo 2:

«1. La creación y supresión de municipios de Gipuzkoa, así como la alteración de sus términos, se realizará con arreglo a lo dispuesto en esta Norma Foral y en las disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

2. Las finalidades que han de perseguirse en los procesos citados en el número anterior serán las siguientes: (...)

c) Adaptar los términos municipales a las realidades físicas, demográficas y urbanísticas, impulsando la configuración de un mapa municipal basado en una ordenación territorial racionalizadora».

Dicha norma regula el procedimiento para llevar a cabo la alteración de la demarcación municipal.

3. Por otra parte, en el ámbito de la legislación hipotecaria, el artículo 3 del Reglamento Hipotecario, en su redacción aprobada por el Decreto de 14 de febrero de 1947, establece que «cuando indebidamente una finca figurase inscrita en un Ayuntamiento o Sección distinto del que le correspondiere, dentro del mismo Registro, el interesado podrá solicitar del Registrador la traslación del asiento o asientos, acompañando a la petición el título inscrito y certificación administrativa que acredite el hecho. Si el Registrador estimase justificada la traslación, la efectuará, sin más trámites que comunicar la solicitud a los restantes interesados a quienes pueda afectar la traslación, si los hubiere, consignando las oportunas notas de referencia en los asientos trasladados y en los que nuevamente practique (...)».

La adscripción de una finca a un término municipal concreto se recoge en los asientos del Registro. Esta circunstancia será determinante, en el caso de las actuaciones urbanísticas, para establecer cuál será la entidad competente para intervenir en el acto administrativo que deba ser objeto de inscripción, mientras no se acredite la inexactitud del Registro.

En caso de inexactitud, debe procederse a su rectificación.

Y la rectificación en este caso debe llevarse a cabo conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento Hipotecario.

4. En el caso de este expediente, se desconoce si la controversia en cuanto a la ubicación de las fincas, que según el Registro están situadas en Beasain y según el recurrente en Ordizia, se debe a un error en la delimitación de los términos municipales afectados o a una modificación ulterior derivada del desarrollo urbanístico de la zona o por otros motivos, o si únicamente se trata de un error en la inscripción registral.

Pero, en cualquier caso, el proyecto de reparcelación no es el cauce adecuado para la rectificación del término municipal o de la ubicación de determinadas fincas y su constancia registral.

Y ello aun cuando se hayan efectuado alegaciones, que por otra parte fueron inadmitidas por extemporáneas sin entrar en el fondo de la cuestión, cuya resolución además no puede depender de solo uno de los ayuntamientos afectados, sino que deberá resolverse mediante acuerdo de estos, en cuyo caso podrá llevarse a cabo la rectificación registral, o, en su defecto mediante intervención de la Diputación Foral conforme a la norma foral reseñada.

5. Por lo tanto, para la modificación de la ubicación de las fincas afectadas será necesario llevar a cabo la rectificación registral en los términos antes relacionados.

No obstante, cabe recordar según resulta de la Resolución de 3 julio de 2019, que cuando se trate de la inscripción de proyectos de equidistribución referidos a unidades de actuación o ejecución determinadas, que por su naturaleza requieren también una calificación registral y atribución competencial unitaria y no fragmentada, todas las fincas de reemplazo han de quedar inscritas en el Ayuntamiento o Sección donde se ubique la mayor parte de la unidad de ejecución, cualquiera que fuera su ubicación concreta.

Y, si tras la inscripción de un proyecto de reparcelación, con todas sus fincas resultantes, en el Registro competente, sucediera, ya sea inicialmente o por ulteriores operaciones registrales, que alguna o algunas fincas resultantes tuviera su mayor parte ubicada en el territorio de un Ayuntamiento o Sección distinto de aquél en el que constara previamente abierto su folio real único, solo se procederá al traslado a dicho Ayuntamiento o Sección competente cuando tales fincas resultantes sean absolutamente independientes entre sí y no compartan elementos comunes con ninguna otra finca, ni estén integradas en ningún complejo inmobiliario.

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

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, 5 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.