

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4360** *Resolución de 27 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Torrelavega n.º 3, por la que se suspende una certificación del secretario municipal para la inscripción de un proyecto de reparcelación.*

En el recurso interpuesto por don P. L. G., en nombre y representación de «Inmobiliaria Parque Comillas, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Torrelavega número 3, don Antonio García-Pumarino Ramos, por la que se suspende una certificación del secretario municipal para la inscripción de un proyecto de reparcelación.

Hechos

I

Por don P. L. G., en representación de «Inmobiliaria Parque Comillas, S.L.», se presenta en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 3, certificación expedida por don J. A. M., secretario del Ayuntamiento de Santillana del Mar, de fecha 14 de abril de 2010, relativa al proyecto de compensación de la Unidad de Actuación SS4A1-2 del Sector Central SS4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santillana del Mar. De la certificación resulta que el proyecto de compensación ha sido aprobado definitivamente, que ha adquirido firmeza administrativa y que se ha suscrito convenio de gestión urbanística entre el Ayuntamiento y la sociedad «Inmobiliaria Parque Comillas, S.L.» que tiene por objeto la sustitución del deber legal de cesión del siete por ciento del aprovechamiento urbanístico «no habiéndose satisfecho la cantidad correspondiente al citado porcentaje al día de la fecha de expedición del presente certificado».

Se acompaña un ejemplar sellado del proyecto de compensación del que resulta, resumidamente, que la sociedad «Inmobiliaria Parque Comillas, S.L.», es propietaria única, que aporta cinco fincas, dos de las cuales están hipotecadas (registral número 10.181 y registral número 15.342), que el Ayuntamiento percibirá la cantidad que sea definida en el correspondiente convenio urbanístico de gestión suscrito al efecto resultado de la conversión a metálico de las cesiones de aprovechamiento obligatorias así como de los excesos de aprovechamiento según han sido calculados, que como consecuencia de la reorganización de la propiedad se crean cincuenta y seis parcelas de las que se ceden tres al Ayuntamiento para zonas verdes, que el resto se adjudican a la sociedad «Inmobiliaria Parque Comillas, S.L.», distribuyéndose las hipotecas existentes en las dos fincas de origen entre cuarenta y cinco de las fincas resultantes de modo que la hipoteca recayente sobre la finca 10.181 se distribuye entre las fincas de resultado 1 a 8 y la hipoteca recayente sobre la finca de origen 15.342 se distribuye entre las fincas de resultado 10 a 45. La finca de resultado número 9 queda gravada con una única cantidad proveniente de las hipotecas que gravaban ambas fincas de origen. Consta en el proyecto que se solicita del acreedor, «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona» autorización sobre la distribución realizada. Como inciso final se hace constar lo siguiente: la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar con la aprobación de definitiva del proyecto de compensación y correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la ocupación de las parcelas a fin de realizar las obras de urbanización necesarias.

Se adjunta escritura pública de ratificación autorizada por el notario de Torrelavega, don Julio Ramos González, de fecha 26 de abril de 2011, protocolo número 1.373, de la que resulta la comparecencia del alcalde-presidente del Ayuntamiento de Santillana del Mar al efecto de ratificar en todos sus términos el proyecto de compensación Igualmente se hace constar lo siguiente: «Segundo: Que a fecha de la presente ratificación “Inmobiliaria Parque Comillas, S.L.”, así como el Ilustrísimo Ayuntamiento de Santillana del Mar han cumplido lo reseñado en el Proyecto de Compensación (...) Sexto. Y todo ello sin perjuicio de las demás obligaciones que se vayan devengando en desarrollo del Proyecto de Compensación así como de los convenios urbanísticos que lo desarrollen y/o complementen».

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Torrelavega número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Certificación Expedida por don J. A. M., Secretario del Ayuntamiento de Santillana del Mar. Fecha: 14 de abril de 2010. Asiento de presentación: Asiento 424, del Diario 121. Fecha de presentación: 29 de septiembre de 2011. En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 19 Bis y 322 de la Ley Hipotecaria y concordantes en su Reglamento, por la presente y en su condición de presentante, le notifico con esta misma fecha ha sido suspendida la inscripción del documento antes relacionado con la siguiente nota de calificación: Registro de la Propiedad de Torrelavega n.º 3. Calificado el presente documento, que se presentó el veintinueve de Septiembre del año dos mil once, causando el asiento 424 del Libro 121, se suspende la inscripción del mismo por observarse en el mismo los siguientes defectos subsanables: Hechos: 1.º En la presente certificación objeto de calificación se da cuenta de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación SS4A1-2 de Santillana del Mar, de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y de su firmeza en vía administrativa. Se hace referencia además a un convenio suscrito entra el Ayuntamiento y la promotora del proyecto, la mercantil “Inmobiliaria Parque Comillas, S.L.”, para la sustitución de la cesión del 7% del Aprovechamiento Urbanístico por su importe económico, que según la propia certificación no ha sido satisfecho. 2.º Se acompaña al documento escritura de ratificación de fecha veintiséis de abril de dos mil once otorgada ante el notario de Torrelavega don Julio Ramos González, protocolo 1373 en la que comparece el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santillana del Mar a los efectos de ratificar el Proyecto y las subsanaciones practicadas. Se incorpora a dicho documento cuadro de distribución con las nuevas responsabilidades hipotecarias de las fincas de resultado. Fundamentos de Derecho. 1.º No resulta acreditado ni en el propio texto del Proyecto, ni en la escritura de ratificación aportada ni por cualquier otro medio el cumplimiento de la cesión del 7% del aprovechamiento Urbanístico en los términos acordados en el Convenio Urbanístico referido, ni el pago del importe económico que se dice sustituye a la cesión, necesario para su inscripción conforme a lo dispuesto en el artículo 16 n.º 1.b) en relación con el artículo 18 n.º 1 del texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio. 2.º No consta el consentimiento de la entidad acreedora, Caixa D’Estalvis I Pensions de Barcelona para el traslado y distribución de los préstamos hipotecarios de procedencia a las fincas de resultado en los términos previsto por el artículo 11.8 del Real Decreto n.º 1093/1997 de 4 de julio. Esta calificación negativa podrá recurrirse (...) Torrelavega diez de octubre de dos mil once. El registrador (firma ilegible). Don Antonio García Pumarino Ramos».

III

Solicitada calificación sustitutoria, fue emitida por el registrador de la Propiedad de Laredo, el día 28 de octubre de 2011, confirmando la calificación. Contra la anterior nota de calificación, don P. L. G. en nombre y representación de «Inmobiliaria Parque Comillas, S.L.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 22 de noviembre de 2011, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: «Que de los documentos resulta el

cumplimiento hasta el momento de todas las obligaciones por parte de “Inmobiliaria Parque Comillas, S.L.”, como resulta expresamente del apartado segundo de la escritura de ratificación, que del proyecto y certificación resulta indubitadamente la solicitud del Ayuntamiento de inscribir en el registro de la Propiedad, que ambos registros han excedido su competencia pues el control de legalidad excede de sus funciones, que las obligaciones derivadas del proyecto se irán cumpliendo una vez inscrito el proyecto, que como consecuencia de la calificación son los propios registros los que dejan en situación de incumplimiento a la sociedad pues no puede ceder a la Administración las fincas que no han nacido a la vida registral, que hasta tal punto ya ha cumplido la sociedad que ha entregado la posesión de las fincas destinadas a determinados usos, que la inscripción del proyecto no supone el fin de las obligaciones de las partes sino que es un paso mas dentro del proceso urbanístico. Que en cuanto a la redistribución hipotecaria es precisamente la falta de inscripción la que la impide. Que la redistribución hipotecaria no debe inscribirse obligatoriamente en el proyecto de compensación sino que se puede adjuntar posteriormente».

IV

El registrador emitió informe el día 14 de diciembre de 2011 ratificándose en su calificación. Se han llevado a cabo diligencias de subsanación de defectos en el expediente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1256, 1257 y 1258 del Código Civil; 2, 3, 9, 10, 20, 40, 82, 119, 123 y 144 de la Ley Hipotecaria; 8, 9, 10, 16 y 18 de Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; 137, 139, 140 y 157 de la Ley del Suelo de Cantabria, Ley 2/2001, de 25 de junio, 6, 7 y 11 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 este Centro Directivo de 3 de octubre de 1996, 22 de febrero de 2007, 28 de abril y 1 de diciembre de 2008 y 19 de mayo de 2010.

1. Dos son las cuestiones que se plantean en este expediente: en primer lugar el rechazo a la inscripción de una certificación por la que se solicita la inscripción en el Registro de la Propiedad de un proyecto de reparcelación porque el registrador de la Propiedad considera no acreditado el cumplimiento por el promotor de las obligaciones derivadas del proceso de reorganización de la propiedad. En segundo lugar se rechaza la inscripción porque no resulta el consentimiento del acreedor hipotecario a la operación de redistribución entre parte de las fincas de resultado de la hipoteca que grava dos de las fincas de origen.

Con carácter previo es preciso poner de manifiesto, porque así resulta del escrito de recurso, la competencia del registrador para emitir su nota de defectos ya que se cuestiona su competencia. Al respecto debe recordarse que esta Dirección General ha venido considerando (por todas la Resolución de 31 de octubre de 2011) que, no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículo 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro. No es por tanto aceptable la alegación del recurso en sentido contrario.

2. Respecto del primer defecto señalado, son hechos a tener en cuenta los siguientes: que el proyecto de compensación aprobado prevé que el reparto de beneficios inherentes a la ejecución se haga efectivo, en cuanto al Ayuntamiento, mediante la conversión en dinero de la cesión de aprovechamiento obligatoria, conversión que será definida en convenio de gestión suscrito al efecto; que del certificado del secretario consta que dicho convenio fue suscrito sin que se haya satisfecho la cantidad correspondiente al porcentaje del 7% (importe del aprovechamiento de cesión obligatoria) el día de su expedición (14 de abril de 2010); que el alcalde-presidente del Ayuntamiento de Santillana del Mar otorga en la escritura de ratificación presentada junto al proyecto de compensación que tanto la sociedad aportante como el Ayuntamiento han cumplido lo reseñado en el proyecto de compensación sin perjuicio de las demás obligaciones que se vayan devengando en desarrollo del proyecto de compensación así como de los convenios urbanísticos que lo desarrollen y complementen. No consta presentado el convenio urbanístico a que hace referencia el proyecto y el certificado del secretario del Ayuntamiento.

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. Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio). 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 en los casos en que son los particulares afectados los que toman la iniciativa de ejecución del planeamiento. Así lo estableció el artículo 167 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio y hoy lo contempla el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (con el antecedente común del artículo 128 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril y del artículo 179 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978). En similares términos se pronuncian los artículos 139 y 157 de Ley del Suelo de Cantabria, Ley 2/2001, de 25 de junio. Es el momento de la aprobación definitiva el que fija el momento en que se producen, para todos los intervinientes, los efectos transmisivos derivados de la ejecución del planeamiento. Esta simultaneidad obedece a una lógica bien definida pues sólo en ese momento se materializan los beneficios y cargas previstos en la norma y en el plan (vid. Resolución de 3 de octubre de 1996).

Cuestión distinta es que el aprovechamiento que corresponde a la administración, en este caso al Ayuntamiento, se materialice no en terrenos destinados al patrimonio público del suelo como previene la norma sino en una prestación económica y cual haya de ser el contenido y alcance de esta. El registrador no cuestiona esta opción sino que se limita a exigir que se acredite que la prestación económica ha sido debidamente cumplida dada la simultaneidad en el cumplimiento de las obligaciones inherentes al expediente de distribución de beneficios y cargas que prevé el ordenamiento.

Fijada debidamente la cuestión el defecto debe ser confirmado. Si la previsión de la norma es que la aprobación definitiva del proyecto produce la transmisión de las fincas de reemplazo en beneficio de los particulares y la cesión a la administración de los terrenos de cesión obligatoria así como de aquellos en que se materializa su aprovechamiento, cualquier alteración por convenio de la previsión legal debe ser objeto de acreditación y justificación. En el supuesto que ha provocado este expediente resulta indiciariamente la existencia de un convenio urbanístico por el que las partes han alterado las previsiones legales pero ni el mismo ha sido objeto de presentación al Registro ni constan los particulares de su contenido que han de formar parte de la inscripción (artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria).

No obsta a las anteriores consideraciones el hecho de que el alcalde-presidente haga referencia en la escritura a que «se han cumplido lo reseñado en el proyecto de compensación» o que afirme que «sin perjuicio de las demás obligaciones que se vayan devengando en desarrollo del proyecto de compensación así como de los convenios urbanísticos que lo desarrollen y/o complementen» pues tales afirmaciones ni suplen la presentación de la documentación que justifique la alteración de la previsión legal, ni justifican que la prestación económica sustitutoria se ha cumplido, en su caso, ni aportan dato alguno sobre el contenido y alcance de dicha prestación que permita su debido reflejo en el asiento registral (plazo, condiciones de pago... vid. Resolución de 1 de diciembre de 2008).

3. El mismo destino desestimatorio debe seguir la segunda de las cuestiones objeto de este expediente. El acreedor hipotecario no ha prestado su consentimiento a la alteración de su derecho ni se ha acreditado en modo alguno que haya tenido participación en el expediente. La afirmación del recurrente de que debe procederse a la inscripción y luego la ratificación por parte del acreedor titular registral invierte los términos de nuestro sistema civil e hipotecario que sólo cuando consta en forma pública dicho consentimiento (o la intervención en la forma legalmente prevista en el expediente) autorizan la rectificación del contenido del Registro (artículo 123 de la Ley Hipotecaria).

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, 27 de febrero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.