

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8618 *Resolución de 3 de julio de 2013, 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 Madrid n.º 35, por la que se deniega la inscripción de un acta de protocolización de proyecto de reparcelación.*

En el recurso interpuesto por don P. O. F. en representación, como presidente, de la junta de compensación de la Unidad de Ejecución número 2 Arroyo del Fresno, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 35, don José Vicente Torres Estébanez, por la que se deniega la inscripción de un acta de protocolización de proyecto de reparcelación.

Hechos

I

Ante el notario de Madrid don Salvador Barón Rivero se autoriza en fecha 12 de febrero de 2013 acta de protocolización en la que comparece el ahora recurrente al efecto de proceder a la protocolización del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución número 2 del UZI 00.06 «Arroyo del Fresno». Se incorporan al acta la certificación acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid de 10 de mayo de 2012, y dos certificaciones acreditativas de que se ha puesto fin a la vía administrativa.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 35, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Datos de identificación del documento. Nombre autoridad: Salvador Barón Rivero. N.º Protocolo: 207/2013. Fecha documento: 12/02/2013. N.º Entrada: 173/2013. N.º Diario: 68. N.º Asiento: 436. Fecha aportación: 19 de febrero de 2013. Calificada la citada escritura se observa: Dictada sentencia del Tribunal Supremo, recurso de casación 2092/2011, el 28-09-2012, notificada y denegada la aclaración de la misma, en la que se declara nulo el PAU UZI0-06 Arroyofresno, al haberse declarados nulos por no ajustarse a derecho los siguientes acuerdos: a) Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, de 28 de noviembre de 2007, apartados 2, 4, 5, 6 y 7. b) Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 24 de enero de 2008, apartados 2, 4, 5, 6 y 7. c) Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de marzo de 2009, apartados 1 y 3. Se deniega, por la nulidad decretada en la referida sentencia, la inscripción del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2 del UZI 0.06 Arroyofresno, salvo que en la ejecución de sentencia o en cualquier otra instancia se dicte resolución judicial que permita, previa nueva calificación, la solicitada inscripción. Contra dicha calificación los interesados podrán (...) Madrid, 05/03/2013 El registrador, (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. O. F. en la representación que ostenta, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 5 de abril de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: I. Que se han vulnerados los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria que restringen la calificación a lo que resulte del documento y del contenido

del Registro. Que de la calificación resulta una resolución judicial cuyo conocimiento no le viene al registrador de lo anterior; que se viola el principio de seguridad porque la nota justifica la denegación en la sentencia que se cita sin ofrecer razonamiento que explique esa mención; que las dudas deben resolverse a favor de la eficacia registral del título sin interferir en la actividad jurisdiccional que le está vedada al registrador citando la Resolución de 15 de octubre de 2005; que el acta de protocolización está investida de una presunción de exactitud y de adecuación al ordenamiento sin que haya nada en ella que permita al registrador la tajante afirmación que lleva a cabo; que según Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004, 10 de enero y 4 de mayo de 2005, entre otras, sobre el registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación negativa, es decir, de razonarla conforme a Derecho, y considera que no puede considerarse como motivación jurídica suficiente la consignada en la nota de la calificación impugnada por dos razones: una, por su vaguedad, porque no se indica de qué modo esa resolución judicial en la que se basa el registrador afecta al documento inscribible; y la segunda, por su imprecisión, porque la nota de calificación no recoge con exactitud los términos del fallo de la sentencia que cita, la cual no anula el PAU sino unos acuerdos del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid. Que los artículos 72 y 107 de la Ley 29/1998 de la jurisdicción contenciosa establecen que las sentencias que anulen disposiciones tendrá efectos desde el día de su publicación sin que haya concurrido tal circunstancia; II. Que el procedimiento judicial en el que recayó la sentencia citada fue llevado a cabo sin intervención de la junta de compensación ni tuvo por objeto el proyecto de reparcelación ni la sentencia ordena su no inscripción registral. Que como resulta de la doctrina del Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución, entre otras, de 2 de febrero de 2012 ninguna resolución puede ser tenida en cuenta si el titular registral no ha tenido la intervención prevista en el ordenamiento; en el mismo sentido la Resolución de 27 de septiembre de 2012; que no es cierta la afirmación de la nota de defectos de que del fallo de la sentencia resulte la declaración de nulidad del PAU pues se limita a declarar nulos determinados acuerdos del Pleno del Ayuntamiento de Madrid y del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid; que el registrador infiere de ello una nulidad llegando a unas conclusiones que no le es dable alcanzar produciendo la indefensión denunciada; III. Que la regulación urbanística de los terrenos de Arroyo del Fresno provienen del Plan General aprobado en 1985; que cuando el 17 de abril se aprueba por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el Plan General los terrenos no sufrieron modificación alguna manteniendo su misma clasificación; IV. Que del iter judicial que ha existido resulta que ha existido un error de lectura del plano de clasificación del suelo de 1985 pues, se reitera, no hubo alteración de la clasificación de los terrenos tras la modificación del Plan General; V. Que el proyecto de reparcelación reúne los requisitos del artículo 2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio por ser firme en vía administrativa lo que conlleva que la sentencia citada no le afecta en virtud del principio de intangibilidad de los actos administrativos firmes citando el artículo 73 de la Ley 29/1998 y la Sentencia del Tribunal Supremo (sala tercera) de 17 de junio de 2009 por lo que al ser firme causa estado en vía administrativa; y, VI. Que es de tener en cuenta el impacto socio económico que tiene la no inscripción en el Registro del proyecto de reparcelación.

IV

El registrador emitió informe el día 23 de abril de 2013 elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación. El notario autorizante por su parte presentó alegaciones mediante escrito de 17 de abril de 2013.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9.3, 24 y 33.2 de la Constitución Española; 40 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional; 7, 9, 10, 14, 18, 19, 51 y 54 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; 66 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común; 71, 72, 73, 103 y 107 de la Ley 29/1998, de 13 de julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; 18.1º, 19 bis, 40, 65.4º y 326.1º de la Ley Hipotecaria; 101 del Reglamento Hipotecario; y 1, 6 y 7.1 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 citadas en el texto.

1. El objeto de este expediente consiste en determinar si es inscribible en el Registro de la Propiedad un acta de protocolización de operaciones de reparcelación por compensación con aprobación definitiva por el Ayuntamiento, fundándose el registrador en la nota calificadora en una Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012, en la que considera que ha anulado el PAU de Arroyo del Fresno, como consecuencia de haber anulado sendos acuerdos del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid, alegando, en cambio, el recurrente que dicha sentencia no resulta de la documentación presentada ni de los asientos del Registro y que de su fallo no resulta que haya anulado el referido PAU ni que haya decretado que no se inscriba el proyecto de compensación, manifestando asimismo que con la aprobación definitiva y correspondiente publicación se agotó la vía administrativa respecto al proyecto de compensación que se presenta a inscripción y sin que la Junta de Compensación ni los titulares registrales hayan sido parte en los autos de la referida sentencia ni el registrador en su calificación podía tenerla en cuenta frente a lo que resulta de la documentación presentada, y en todo caso, afirma que la nota calificadora carece de motivación suficiente por lo que infringe lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

2. Procede en primer lugar estimar el recurso en cuanto a la falta de motivación suficiente de la nota calificadora, pues en ella se dice que la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012 anula el PAU de Arroyo del Fresno, lo que no resulta del fallo de la sentencia aportada en el recurso gubernativo ni se explica suficientemente en la nota calificadora la consecuencia que extrae de la misma, ya que ni se transcribe en la parte que permita una fundamentación o solución de ese tipo, ni el fallo declara nulo el citado PAU de Arroyo del Fresno, pues la referida sentencia se limita a declarar nulos unos acuerdos del Ayuntamiento de Madrid y de la Comunidad de Madrid, pero no el proyecto de compensación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, ni se explica debidamente la relación de lo decidido en dicha sentencia con el citado proyecto de compensación ni con la aprobación del mismo por parte del Ayuntamiento en fecha anterior a la referida sentencia. Tiene razón el recurrente al señalar que «no puede considerarse como motivación jurídica suficiente la consignada en la nota de la calificación impugnada por dos razones: una, por su vaguedad, porque no se indica de qué modo esa resolución judicial afecta al documento inscribible; y la segunda, por su imprecisión, porque la nota de calificación no recoge con exactitud los términos del fallo de la sentencia que cita». Y se confirma la necesidad de una motivación en este caso en que se trata de la calificación de un documento administrativo en el que el artículo 99 del Reglamento Hipotecario establece un ámbito distinto de la calificación de los documentos notariales y más amplio que el de los documentos judiciales. Aunque los actos administrativos tienen la presunción de validez y legalidad, esto no significa que no deban ser objeto de calificación en cuanto a los extremos que resultan del citado artículo 99 del Reglamento Hipotecario, y concretamente, por lo que se refiere al presente caso, los trámites esenciales del procedimiento respectivo y en cuanto a los procedimientos urbanísticos, las circunstancias del artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y los demás preceptos relacionados con el mismo. Todo ello da lugar, aplicado al presente caso, que no pueda considerarse suficientemente motivada la nota

calificadora al partir de que declara nulo el PAU de la Unidad de Ejecución de que se trata, cuando no resulta del fallo, ni se explican suficientemente la incidencia de la misma, al anular los referidos acuerdos, en los actos administrativos del procedimiento de compensación presentado a inscripción.

Efectivamente, en la nota calificadora se dice que según la citada sentencia del Tribunal Supremo «se declara nulo el PAU UZI P-O 06 Arroyo Fresno», pero no es así, pues del fallo no resulta la declaración de nulidad de dicho PAU, sino sólo de los apartados 2, 4, 5, 6 y 7 del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 28 de noviembre de 2007, de los apartados 2, 4, 5, 6 y 7 del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 24 de enero de 2008 y del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de marzo de 2009. Por tanto, no es precisa la nota calificadora, al no resultar dicha nulidad del fallo de la sentencia ni tampoco se fundamenta adecuadamente porqué la nulidad de esos acuerdos determina la nulidad del PAU UZI P-O Arroyo Fresno según dicha sentencia.

El artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria exige que en la calificación registral se hagan constar «las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas ordenada en hechos y fundamentos de derecho». Se ha expresado en la nota calificadora la causa impeditiva que para el registrador consiste en la Sentencia del Tribunal Supremo de la Sala 5ª de 28 de septiembre de 2012, pero sin expresar de modo adecuado la «motivación jurídica» de tal causa impeditiva, ya que se dice que la sentencia declara nulo el PAU, siendo que éste es el Programa de Actuación Urbanística, y éste en ningún momento es declarado nulo por la sentencia, que declara la nulidad de otros acuerdos distintos y no el PAU, ni se explica la consecuencia que se obtiene de la declaración de nulidad de esos otros acuerdos en relación con el PAU y con la inscripción del proyecto de compensación de que se trata.

3. Alega también el recurrente que no se tienen en cuenta los artículos 72 y 73 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. A este propósito, el apartado 2 del artículo 72 establece: «2. La anulación de una disposición o acto producirá efectos para todas las personas afectadas. Las sentencias firmes que anulen una disposición general tendrán efectos generales desde el día en que sea publicado su fallo y preceptos anulados en el mismo periódico oficial en que hubiera sido la disposición anulada. También se publicarán las sentencias firmes que anulen un acto administrativo que afecte a una pluralidad indeterminada de personas». Y el artículo 73 dice lo siguiente: «Las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales, salvo en el caso de que la anulación del precepto supusiera la exclusión o la reducción de las sanciones aún no ejecutadas completamente».

Evidentemente, una completa motivación de la nota calificadora en relación con la sentencia citada, debe incluir una valoración de los dos citados preceptos y si se acreditan o no los presupuestos de los mismos en relación con el caso debatido, sin que proceda que este Centro Directivo haga la valoración de dichos preceptos sin que previamente se haya pronunciado la nota calificadora de modo completo y motivado.

4. Con independencia de ello, se plantea también en este recurso si las pretensiones del recurrente pueden ser consideradas suficientes para que se declare que puede obtener o no la inscripción del proyecto de compensación en el Registro de la Propiedad. Aunque se estime la alegación de falta de motivación suficiente de la nota calificadora, no puede estimarse en cambio la pretensión del recurrente de que el registrador no pueda tener en cuenta en su calificación una determinada Sentencia del Tribunal Supremo, como es en este caso, la de 28 de septiembre de 2012, de la que ha tenido conocimiento, aunque no haya sido por la vía de la documentación presentada. De ningún modo los artículos 18.1º y 65.4.º de la Ley Hipotecaria limitan los medios o elementos de calificación en cuanto a las leyes y disposiciones que integran el ordenamiento jurídico ni en cuanto a las Sentencias que interpreten o apliquen las mismas, pues son elementos suficientes para dictar una resolución a efectos registrales. Dice también el recurrente que la

calificación del registrador no puede sustituir lo que pueda decidir una resolución judicial, pero no tiene en cuenta que a la calificación de los actos y documentos administrativos, con el alcance al que se refiere el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, se le aplican también los efectos que señala el artículo 101 del Reglamento Hipotecario, cuyo párrafo primero establece: «La calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento». Y no sólo esto, sino que también se prevé en los párrafos f) y g) del número 1 del artículo 51 del texto refundido de la Ley del Suelo, la inscripción o anotación de los correspondientes actos procesales relacionados con los asientos del Registro.

Por otro lado las distintas reformas que en el ámbito del procedimiento y del tratamiento de datos se han producido como consecuencia de la imparable introducción de las nuevas tecnologías hace insostenible mantener hoy en día que el registrador tiene limitado su conocimiento a la pura literalidad de lo dispuesto en los citados artículos 18.1º y 65.4.º de la Ley Hipotecaria. Este Centro Directivo ha reiterado (Resoluciones de 16 y 17 de febrero, 11 de junio, 5 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012 y 12 de abril de 2013) que los principios de facilidad probatoria y de proporcionalidad así como los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público permiten al registrador la toma en consideración del contenido de Registros a los que tiene acceso en razón de su cargo. A la luz de las anteriores consideraciones resulta insostenible la pretensión del escrito de recurso de rechazar la toma en consideración de la sentencia invocada por el registrador cuyo conocimiento resulta plenamente congruente con los principios de oportunidad y competencia.

Especialmente, este Centro Directivo ha venido señalando en las citadas resoluciones, que el registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el Libro de Incapacitados según el Índice General Informatizado y otros Registros que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que con mayor razón ha de tener en cuenta las sentencias de los Tribunales de las que tenga conocimiento y guarden relación con el supuesto de hecho de que se trate.

5. Tampoco puede estimarse el recurso en cuanto a la alegación del recurrente que pretende apoyarse en varias Resoluciones de este Centro Directivo sobre la necesidad de que el titular o titulares registrales hayan sido parte en el procedimiento judicial de que se trate y que les pueda afectar en sus respectivos asientos. Dicha doctrina se refiere exclusivamente a aquellos supuestos en que se pretende la inscripción de una resolución judicial a pesar de no haber sido parte en el proceso los titulares registrales (Cfr. entre otras muchas, las Resoluciones de este Centro de 2 de febrero y 27 de septiembre de 2012, que cita el propio recurrente), que es un supuesto distinto del que aquí se plantea, en que nadie pretende, en este momento, la inscripción de la resolución judicial, sino de una resolución administrativa, la que aprueba el proyecto de compensación, existiendo una resolución judicial cuya inscripción no ha sido solicitada ni se ha planteado su inscripción. Es evidente que si el proyecto de compensación estuviera ya inscrito y luego se pretendiera la inscripción de una sentencia que lo anulara, no podría inscribirse la misma sin que hubieran sido parte los titulares registrales afectados, pues lo impide el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y la necesidad de que el titular registral no quede afectado por sentencias en que no ha sido parte y cuyos derechos resultantes del Registro se pretendieran anular y cancelar. Ahora bien, en este caso, los titulares registrales lo son de unas fincas de origen y no han inscrito todavía el proyecto de compensación, por lo que no se da identidad de razón con la doctrina de este Centro Directivo, ya que ni el proyecto de compensación está inscrito ni tampoco se pretende la inscripción de ninguna sentencia anulatoria del mismo. Es decir, la doctrina de

este Centro que por extenso se cita en el escrito de recurso tiene por objeto justificar el rechazo a la toma de razón de aquellas resoluciones judiciales de las que resulta la alteración del contenido de una titularidad registral sin que el titular haya tenido la intervención prevista en el ordenamiento. Se trata de una aplicación directa de las normas que consagran el denominado principio de tracto sucesivo que no es sino un trasunto del principio constitucional de proscripción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución). Establecido lo anterior, es igualmente evidente que escapa por completo de la competencia del registrador la determinación de si en un procedimiento jurisdiccional concreto, que no tiene por objeto una acción que conlleve la alteración del contenido del Registro, debería haber sido parte la Junta de Compensación recurrente.

6. Por lo que se refiere a la alegación del recurrente respecto a la calificación urbanística de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución del proyecto de compensación, el propio recurrente plantea la cuestión de que se trata de terrenos que no sólo tenían la calificación en su totalidad de suelo urbanizable en el Plan de 1985, sino que esa calificación no fue modificada en el Plan de 1997, ni se produjo ninguna reclasificación de suelo que hubiera determinado que pasase de no urbanizable a urbanizable en virtud de las modificaciones de dicho Plan. Para ello, aporta en trámite de este recurso la cartografía de la zona de la que deduce que se trata de un error en la interpretación de la cartografía que, según el mismo recurrente, pone de manifiesto la ausencia de objeto procesal, en lo que se refiere al ámbito de Arroyo del Fresno, de los procedimientos judiciales seguidos en relación con el mismo, haciendo referencia a que el 14 de febrero de 2013 el Ayuntamiento de Madrid acordó someter al trámite de información pública el Avance de la revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, en los ámbitos y suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003, casada parcialmente por la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007, y que dicho acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 39 el 15 de febrero de 2013, en el que se incluye como documentación sometida a información pública, el Anexo III del Avance, constituido por el informe sobre la singularidad de «Arroyo del Fresno». En todo caso, respecto a esta cuestión, no puede entrar este Centro Directivo conforme a lo que establece el párrafo primero del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, según el cual, «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Dicha documentación no fue presentada en el Registro ni incorporada al acta de protocolización, por lo que no puede entrar este Centro Directivo, en este momento del trámite de recurso, a valorar dicha documentación, ni mucho menos partir exclusivamente de lo que resulta de las alegaciones del recurrente y de un informe municipal, teniendo en cuenta que lo que puede ser objeto de valoración y decisión, a efectos de inscripción, es el acto administrativo resultante del acuerdo o decisión del Ayuntamiento y no el citado acto de trámite que puede conducir al mismo.

En virtud de lo expuesto, esta Dirección General acuerda: 1.º) Revocar la nota calificadora por falta de motivación suficiente, debiendo extenderse otra nueva, si el interesado presenta el documento en el Registro para su calificación; 2.º) Declarar que en este trámite de recurso no procede decretar la inscripción del proyecto de compensación, teniendo en cuenta los fundamentos anteriormente expresados, sin perjuicio de la calificación registral dentro del procedimiento registral si se presenta nuevamente la documentación que corresponda en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador por falta de motivación sin que de lo anterior resulte la inscribibilidad del título en los términos anteriormente expresados.

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, 3 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.