

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 183** *Resolución de 13 de diciembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alcalá la Real a inscribir una escritura de rectificación.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. S. L. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alcalá la Real, don José Eduardo Luzón Tello, a inscribir una escritura de rectificación.

##### Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Alcaudete, doña María del Carmen Angulo González de Lara, el día 18 de diciembre de 2007, número 1.286 de protocolo, se procede a la rectificación de la escritura de partición, adjudicación de herencia y segregación otorgada ante el notario de Alcalá la Real, don Manuel Nieto Cobo, en fecha 5 de febrero de 1987, número 122 de protocolo. Asimismo esta escritura fue rectificada nuevamente mediante otra otorgada ante el notario de Alcalá la Real, don Francisco Javier Ríos Valverde, el día 20 de marzo de 2009, con el número 200 de su protocolo. El objeto de las rectificaciones es la descripción de las fincas resultantes de la segregación de la finca número 15.603 de Alcalá la Real.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real, fue objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Registro de la Propiedad de Alcalá la Real Datos del documento calificado: Presentante: D.<sup>a</sup> M. C. S. L. Interesados: D.<sup>a</sup> F., D.<sup>a</sup> S. M. y D. D. M. P. Naturaleza: escritura pública Objeto: rectificación Protocolo n.º: 1286/2007 de 18/12/2007 Notario: Doña María Carmen Ángulo González de Lara. –Alcaudete– En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, resultan los siguientes: Hechos: 1.º) El día 25 de febrero de 2.016, bajo el asiento de presentación número 1.322 del Diario 93, fue presentada en este Registro de la Propiedad la escritura calificada. 2.º) En dicha escritura se procede a la rectificación de la descripción de la finca registral nº 15.603 de Alcalá la Real para hacer constar que la misma tiene superficie actual de 568,67 m<sup>2</sup>. 3.º) Consultado el Registro se aprecia que la finca registral a la que ahora asigna una cabida de 568,67 m<sup>2</sup>, figuraba en el Registro con una cabida de 27,5 m<sup>2</sup>, pese a lo cual fue objeto de aportación a un proyecto de reparcelación con una cabida de 4.430,93 m<sup>2</sup> adjudicando en su lugar al propietario aportante la finca registral n.º 49.239 con una cabida de 1.741,77 m<sup>2</sup>. 4.º) Por tanto, actualmente la finca registral 15.603 respecto de la cual se solicita la rectificación constatando además un exceso de superficie de 568,67 m<sup>2</sup> carece de existencia registral por causa de su incorporación a un proceso reparcelatorio con adjudicación a su titular de otra finca de resultado que sustituye por subrogación real a la aportada. No cabe por tanto realizar operación registral alguna sobre una finca que tiene el folio cerrado, y que ha sido sustituida en su totalidad por la resultante de un proceso de reparcelación, al carecer de existencia registral. Para que ello sea posible es indispensable que se proceda a una rectificación del procedimiento de reparcelación con cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la legislación administrativa, urbanística e hipotecaria. Fundamentos de Derecho. 1.º) Aprobado e inscrito un procedimiento de reparcelación/compensación

urbanística las fincas aportadas desaparecen y pasan a ser sustituidas en aplicación del principio de subrogación real por las fincas de resultado. Así resulta claramente entre otros del artículo 7.10 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio cuando dispone que el título inscribible determinara la “adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes corresponda por título de subrogación o de cesión obligatoria”. La consecuencia directa de ello es que inscrita la reparcelación las inscripciones de las fincas de origen aportadas en su totalidad se cancelan, dejando de tener existencia y vigencia registral, y no pudiéndose realizar operación alguna sobre ellas. Así se desprende del artículo 18.3 del Real decreto citado que en lo relativo a la forma de practicar la inscripción señala que “si no se agruparan las fincas de origen, en la cancelación de sus asientos se harán constar los datos de las fincas de resultado que el proyecto adjudique por subrogación real a su titular...”. En consecuencia, encontrándose el folio registral de la finca 15.603 del término municipal de Alcalá la Real cerrado y cancelado el asiento relativo a la titularidad de sus aportantes el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria impide la práctica del asiento solicitado. Por todo ello vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 7.10 y 18.3 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio sobre inscripción en el registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Acuerdo Denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. No cabe dado el carácter de insubsanable del defecto apreciado, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Recursos: Contra la anterior calificación (...) Alcalá la Real, a 18 de marzo de 2016 El Registrador (firma ilegible) José E. Luzón Tello».

## III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Baeza, don Miguel Ángel Fernández Cruz, quien resolvió, en fecha 25 de agosto de 2016, confirmar la calificación.

## IV

Doña M. C. S. L. interpuso recurso el día 14 de septiembre de 2016 contra la nota de calificación sustituida, mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Antecedentes de hecho Primero.—Con fecha 10 de Enero de 2008 se presentaron para su inscripción las escrituras con número de protocolo 1286 y 1287 de fecha 18 de Diciembre de 2007 y que se acompañan como Documentos núm. 6 y 7, siendo calificadas por el Registrador D. (...), diciendo que se inscribía la finca número dos del protocolo, pero suspendía la número uno porque no coincidían las referencias catastrales, ya que en una sola referencia catastral estaban incluidas las dos, y se debería aportar una Certificación Descriptiva y Gráfica de la no inscrita. Además decía que era necesario proceder a la rectificación de la descripción que en la escritura de fecha 5 de Febrero de 1987 se les daba a las fincas segregadas dado que es imposible que las mismas midieran 14,01 m<sup>2</sup> y 11,97 m<sup>2</sup>. Es decir con segregar el Catastro y rectificar la descripción de las fincas se inscribiría la finca objeto de la presente calificación. b) Con fecha 2 de Abril de 2009, una vez segregadas en el Catastro las parcelas y obtenida la Certificación Catastral y rectificada la descripción de las fincas, se presentaron de nuevo las escrituras para su inscripción, diciendo ya el nuevo Sr. Registrador D. José Eduardo Luzón Tello que había que proceder a hacer una nueva rectificación de la escritura con número de protocolo 122 de fecha 5 de Febrero de 1987 (...) d) [sic] Desde esa fecha (02/04/2009) las escrituras han estado en poder del Registrador de Alcalá la Real, quien tras numerosas visitas por nuestra parte y no dando una solución negociada sobre la inscripción, limitándose a decir que había que rectificar el Proyecto de Reparcelación,

decidimos retirarlas y volver a presentarlas con fecha 25 de Febrero de 2016, recibiendo pasados más de 5 meses Calificación Denegatoria con fecha 18 de Julio de 2016, la cual es objeto del presente Recurso. Segundo.–Existe un error en la Calificación, puesto que se dice que la finca que se pretende inscribir fue aportada al Proyecto de Reparcelación, cuando esa finca nunca fue aportada a dicho Proyecto de Reparcelación, ya que cuando se procedió por parte el Ayuntamiento de Alcalá la Real a parcelar, parte de la finca 15603 con 2.700 m<sup>2</sup> (y no 27,50 m<sup>2</sup>) era rústica y el resto urbana, concretamente los 568,67 m<sup>2</sup> que se pretenden inscribir eran urbanos y no se aportaron a la Reparcelación, solo se aportaron 2.033,31 m<sup>2</sup>, siendo adjudicada en dicha Reparcelación 1.741,77 m<sup>2</sup>, que si fueron inscritos formado la registral 49239 (...) En la escritura de fecha 5 de Febrero de 1987 (...) de una finca con 5.348 m<sup>2</sup> se segregaron 3 parcelas que son las descritas como 4, 5 y 6 en dicha escritura. Como puede verse la número cuatro se inscribe en el Registro con 27,50 m<sup>2</sup>, la número 5 se inscribe con 14,01 m<sup>2</sup>, y la número 6 se inscribe con 11,97 m<sup>2</sup>, la suma de todas no es 5.348 m<sup>2</sup>, sino que son 53,48 m<sup>2</sup>, luego aquella inscripción era errónea de principio ya que se tenía que haber inscrito 2.750, 1.401 y 1.197 m<sup>2</sup> respectivamente. Resulta que el Ayuntamiento decide reparcelar la zona y parte de las fincas era rústica y el resto urbana, y de los 5.348 m<sup>2</sup> solo se aportaron al Proyecto de Reparcelación 4.012,78 m<sup>2</sup> (...) quedando por tanto una superficie (que era urbana y no aportada al Proyecto) de 1.335,22 m<sup>2</sup>, que son los que se pretenden inscribir junto con otra que adquirió D. A. L. F. H., pendiente también de inscripción por los mismos motivos de la que soy copropietaria y objeto del presente, aunque dicho Sr. no haya recurrido. Cuando el Registrador fue a inscribir el Proyecto de Reparcelación no se debieron cerrar las inscripciones de la registral 15603 y otras dos más, sino que se debía haber procedido a rectificar la escritura de 5 de Febrero de 1987, y haber anotado lo aportado y quedaría un resto que en el caso de la 15603 de 568,67 m<sup>2</sup>, que son el objeto de la Calificación y de este Recurso. Por ello el Registrador D. (...), indicó que había que rectificar la escritura de 5 de Febrero de 1987, cosa que hicimos (...) Tercero.–El Registrador (Sr. Luzón Tello) dice que para poder realizar la operación registral es indispensable que se proceda a una rectificación del procedimiento de reparcelación con cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la legislación administrativa, urbanística e hipotecaria. Esta consideración del Sr. Registrador es muy abstracta y poco concreta puesto que un proyecto de Reparcelación como el que nos ocupa es un procedimiento muy complejo y extenso, y además la rectificación no depende del interesado, sino que depende de la voluntad o no que tenga el Ayuntamiento de rectificarlo, ya que afecta a numerosos propietarios. Por ello, vista la complejidad del caso, en virtud del Art. 253.3 de la Ley Hipotecaria y Art. 333 del Reglamento de Ejecución de la Ley Hipotecaria se deberá emitir dictamen vinculante de cómo subsanar los defectos advertidos, considerando que, en todo caso, únicamente se modificarían del Proyecto de Reparcelación las fincas aportadas (...) Cuarto.–En definitiva después de más de 8 años de la compra de la finca, y como copropietaria de la finca que se pretende inscribir lo único que pretendo es que sea inscrita o que se me dé la concreta solución de las actuaciones que debo hacer para ello, ya que bastantes perjuicios se me ha causado al no poder proceder al aprovechamiento ni a la venta de la misma ya que los posibles compradores, que ya los hubo en su día, necesitan financiación y para ello es requisito de la entidad bancada que la finca esté inscrita. Además no puedo proceder ni a la división ni a la extinción del condominio con los otros copropietarios, ya que no existe finca inscrita. A estos antecedentes le son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: I.–Competencia. Las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos, con arreglo a lo previsto en el Art. 324 de la Ley Hipotecaria. II.–Procedimiento. El presente recurso se encuentra regulado en el Art. 66, así como en los 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, estando el compareciente legitimado, de conformidad con lo que dispone el Art. 325 de dicho texto legal, y habiéndose interpuesto el Recurso Gubernativo en el plazo que contempla el Art. 326 de la Hipotecaria y con los requisitos exigidos en el referido precepto, interesando se siga su tramitación conforme dispone el Art. 327 de la norma indicada (...) III.–Legitimación. Están legitimadas, con arreglo a lo establecido en el apartado a) del

artículo 325 de la Ley Hipotecaria la persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción. IV.—En cuanto al fondo. Con arreglo a lo dispuesto en el primer párrafo del Art. artículo 326 de la Ley Hipotecaria (...) Por tanto la cuestión que se plantea en el presente Recurso es decidir si a tenor de los documentos aportados se debería proceder a la inscripción de la finca, y en caso de que no sea así se nos indique con detalle y sin dilación los medios concretos para llevar a cabo dicha inscripción, ya que entiende esta parte que dichos documentos son inscribibles y precisamente la misión del Registrador es facilitar dicha inscripción y no dilatarla ni dificultarla».

V

Mediante escrito, de fecha 28 de septiembre de 2016, el registrador de la Propiedad Alcalá la Real, don José Eduardo Luzón Tello, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 38, 40 y 326 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; 102 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 2003, 3 de octubre de 2008, 7 de septiembre de 2015 y 28 de junio de 2016.

1. Es objeto de este recurso decidir si es inscribible la rectificación de la descripción de varias porciones de fincas resultantes de una operación de segregación acordada e inscrita previamente a una reparcelación que igualmente consta ya inscrita, estando, en consecuencia, cancelados los historiales registrales de las fincas cuya descripción se pretende rectificar.

2. Con carácter previo, es preciso hacer referencia a las observaciones del recurrente sobre forma de proceder del registrador, existiendo una previa calificación de otro registrador y una supuesta consulta al respecto. En este sentido ha de manifestarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma.

Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio —«ex novo»— de todo el procedimiento registral (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»).

3. En cuanto al fondo del asunto, como ya recordó la Resolución de 28 de mayo de 2015, los 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 (cfr. artículo 23.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre). En el mismo sentido se pronuncia el artículo 102.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al establecer que «el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos... b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia».

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–.

Una vez inscrito el proyecto de reparcelación, con la nueva configuración jurídica plasmada en las respectivas fincas de resultado, resultan de aplicación de modo imperativo, los principios hipotecarios que estructuran nuestro sistema registral, como ha manifestado ya esta Dirección General, cuando se ha pretendido introducir modificaciones en el proyecto de reparcelación ya inscrito –cfr. Resolución de 16 de abril de 2013–; recordando de forma reiterada y constante (vid. Resoluciones de 27 de junio de 1989 y 11 de enero de 1999), que es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone, como regla, el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 Ley Hipotecaria).

Los singulares efectos de la subrogación real han llevado a este Centro Directivo a permitir la práctica de asientos sobre las fincas de resultado cuanto los títulos presentados en el Registro se referían a las fincas de origen y existía una perfecta correspondencia entre las fincas (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2008), respetando, por supuesto, las exigencias del tracto sucesivo y la legitimación registral –cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria– y del propio principio de prioridad registral –artículo 17–.

Sin embargo, lo que se pretende en este caso es la inscripción de una rectificación descriptiva referida a un título anterior a la reparcelación, previo a ésta y ya inscrito, lo que daría lugar a una situación contradictoria e incompatible con la actual configuración de las fincas resultantes de la reparcelación también inscrita, vulnerando los citados principios de prioridad, legitimación y tracto sucesivo.

Las alteraciones en la descripción de las fincas que se pretenden inscribir afectan al objeto mismo del proyecto de reparcelación ya inscrito, constando, además, cerrado el historial registral de la finca matriz en la que habría de practicarse la rectificación de las operaciones de la segregación.

Además, como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resolución de 28 de mayo de 2015, antes citada), 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 al objeto, siendo precisamente dicho objeto lo que se ve afectado por la rectificación pretendida.

Por todo ello, para lograr la rectificación pretendida será necesario rectificar igualmente tal proyecto cumpliendo con el procedimiento y requisitos correspondientes.

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, 13 de diciembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.