

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 10948** *Resolución de 3 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 1, por la que se desestima la solicitud de traslado y la expedición de certificación para el traslado de determinadas fincas de ese Registro al Registro de la Propiedad de Murcia n.º 5.*

En el recurso interpuesto por don C. A. L. S., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Murcia número 1, doña Alicia Susana Valverde Tejada, por la que se desestima la solicitud de traslado y la expedición de certificación para el traslado de determinadas fincas de ese Registro al Registro de la Propiedad de Murcia número 5.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada de fecha 27 de febrero de 2019 dirigida al titular del Registro de la Propiedad de Murcia número 5, don C. A. L. S., como titular registral de la finca registral número 26.023, que consta inscrita en la Sección Séptima del Registro de la Propiedad de Murcia número 1, y cuya descripción registral dice estar situada en la pedanía de Espinardo del término municipal de Murcia, manifestaba que dicha finca está en realidad situada en la pedanía de Guadalupe y solicitaba que se hiciese constar la referencia catastral de la finca así como el traslado de la finca al Registro de la Propiedad de Murcia número 5 a cuya demarcación correspondía.

El registrador de la Propiedad de Murcia número 5, mediante escrito de fecha 28 de febrero de 2019, solicitó al Registro de la Propiedad de Murcia número 1 el traslado de la finca en cuestión y de todos los departamentos de la división horizontal, así como de la matriz conforme al artículo 3 del Reglamento Hipotecario por estar situado el conjunto en Guadalupe.

##### II

Presentada dicha solicitud de traslado en el Registro de la Propiedad de Murcia número 1, fue desestimada mediante nota de calificación negativa de fecha 12 de marzo de 2019, en los siguientes términos:

«Al Registro de la Propiedad de Murcia n.º 5 de Murcia.

Visto el escrito firmado por don José Gabriel Amorós Vidal titular del Registro de la Propiedad de Murcia n.º 5 de Murcia, que ha tenido entrada en esta oficina el día 28 de febrero de 2019 bajo el n.º 625 en el que se solicita conforme al artículo 3 del Reglamento Hipotecario, traslado de la finca registral 26.023 de la sección 7.<sup>a</sup> de este Registro a los libros del Registro n.º 5 por considerar que está situada dicha finca en la pedanía de Guadalupe, integrante de la demarcación hipotecaria del Registro n.º 5.

Se acompañan los siguientes documentos:

1. Certificación catastral descriptiva y gráfica compatible con la finca citada en la que figura Guadalupe como lugar de situación.
2. Instancia firmada por el titular registral en la que se solicita al Registro n.º 5 el traslado a los libros de éste.

Asimismo se solicita el traslado de todos los departamentos que integran el conjunto edificatorio y de la finca matriz donde consta inscrita la división horizontal.

Examinados los antecedentes registrales, resultan los siguientes extremos:

a) La finca n.º 26023 se halla inscrita en la sección 7.ª correspondiente a este Registro.

b) Es su descripción aparece situada en Espinardo, barrio integrado en la ciudad de Murcia y en la demarcación del Registro n.º 1.

c) La parcela en la que se construyó el conjunto inmobiliario se formó por agrupación de cuatro fincas resultantes del Proyecto de Compensación de propietario único del Sector no Programado II-A de Espinardo.

d) Dicho proyecto fue aprobado por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia mediante acuerdo de fecha 19 de noviembre de 1999 modificado por otro de 19 de mayo de 2000, según resulta de certificación librada por el Secretario General con el visto bueno del Alcalde el día 1 de junio de 2000, copia de la cual consta en los archivos de este Registro.

e) En el Proyecto de Compensación aprobado e inscrito, tanto las dos fincas iniciales aportadas al expediente como las 257 parcelas resultantes o de reemplazo aparecen descritas como radicantes en Espinardo, figurando también esa localización en la certificación municipal.

f) La Unidad de Actuación se describe del siguiente modo: "Parcela sita en término municipal de Murcia, partido de Espinardo de superficie seiscientos cuarenta y nueve mil quinientos siete metros, siete decímetros cuadrados, que linda: Norte, Limite del término municipal de Molina de Segura y suelo no urbanizable del término de Murcia; Este, terrenos (...); Sur, (...); Oeste, (...) y resto de la finca matriz de que se segrega.

Considerando:

1. Que la demarcación hipotecaria que dio lugar al Registro n.º 5 fue aprobada por Real Decreto 1141/1984.

2. Que la Gerencia de Urbanismo, a la que cabe suponer lógicamente conocedora de las divisiones administrativas del Ayuntamiento de Murcia, aprobó el Proyecto de Compensación citado, situándolo en Espinardo y por tanto, como parte de la ciudad de Murcia y no referido a la pedanía de Guadalupe, localización que no figura en ninguna parte del Proyecto.

3. Que en el momento de la aprobación e inscripción del expediente urbanístico ya habían transcurrido más de quince años desde el indicado decreto de demarcación sin que conste que se hubiera suscitado conflicto alguno de competencia territorial entre ambos Registros.

4. Tampoco consta hasta la fecha que se hayan solicitado traslados de fincas situadas en esa zona al Registro n.º 5, habiendo pasado treinta y cinco años desde la formación de este Registro y teniendo en cuenta además que las certificaciones catastrales, que permiten identificar la situación de las fincas, se vienen incorporando a las escrituras desde la entrada en vigor de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre.

5. La competencia para demarcar distritos hipotecarios y para la modificación de los existentes corresponde como es sabido, al Ministerio de Justicia a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, atendiendo al volumen y movimiento de la titulación sobre bienes inmuebles y derechos reales, y previa audiencia del Consejo de Estado según dispone el artículo 275 de la Ley Hipotecaria.

6. Los trámites de dicho procedimiento se recogen en el art 482 del Reglamento Hipotecario, a cuyo tenor: «La creación o supresión de Registros de la Propiedad se acordará por el Ministerio de Justicia, a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, previo un expediente al que se aportarán datos estadísticos y los informes razonados de las Autoridades locales, Registradores de la Propiedad, Notarios, Jueces de Primera Instancia, Presidente de la Audiencia Territorial y Junta del Colegio Nacional de Registradores. Asimismo, se podrá abrir información pública en los

municipios afectados. La resolución se adoptará por Decreto acordado en Consejo de Ministros, previa audiencia del de Estado.

7. Por su parte, el art.483 del mismo Reglamento establece que, las alteraciones de la circunscripción territorial de los Registros se llevarán a efecto mediante un expediente análogo al regulado en el artículo anterior, cuya resolución adoptara la forma de orden ministerial.

8. En el presente caso no se ha seguido tramitación alguna para modificar las demarcaciones de los Registros n.º 1 y n.º 5 de Murcia.

9. Según las normas citadas al Ayuntamiento no le corresponde competencia alguna para alterar las demarcaciones hipotecarias de manera que los cambios de criterio que se hayan podido producir en dicha Corporación en cuanto a la delimitación entre Guadalupe y Espinardo, que puedan implicar rectificación del manifestado en el expediente de compensación aludido, y sin perjuicio de su alcance administrativo, no pueden implicar alteración de distritos hipotecarios.

10. Según información recabada del personal del Registro n.º 1, así como del Registrador que fue titular durante muchos años tanto del Registro n.º 5 como mas tarde del Registro n.º 1, desde el Decreto de demarcación del año 1984, ambas oficinas han venido ateniéndose a un elemento geográfico consistente en la Rambla de Agridulce como línea divisoria entre las dos demarcaciones.

11. Este criterio viene confirmado por la inexistencia hasta la fecha de solicitudes de traslado de fincas registrales situadas en esa zona.

12. El propio titular actual del Registro n.º 5 ha aceptado el criterio de delimitación expuesto al haber firmado inscripciones relativas a fincas situadas en la misma calle que la finca cuyo traslado se reclama con fechas 31 de octubre y 20 de Noviembre de 2.017, mientras desempeñaba interinamente el Registro n.º 1 hasta la toma de posesión de quien suscribe.

En consecuencia con lo anterior, he resuelto desestimar la solicitud de traslado y la expedición de certificación estimando que el Registro n.º 1 es competente en cuanto a la finca citada y en cuanto a la totalidad de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación reseñada.

Murcia, a 12 de marzo de 2019.–La Registradora (firma ilegible). Fdo. Alicia Valverde Tejada.»

### III

Mediante escrito de fecha 5 de abril de 2019, don C. A. L. S. interpuso recurso contra la citada calificación negativa de la registradora de la propiedad de Murcia número 1 en los siguientes términos:

«Que conforme al artículo 228 de la Ley Hipotecaria en relación con el 327 de la misma, vengo a recurrir la anterior calificación en base a las siguientes alegaciones:

1. Tanto la finca número 26.023 de la sección 7.ª, como todas las que integran la división horizontal de la que forma parte dicha finca, de las que se solicita el traslado, están ubicadas en la pedanía de Guadalupe, según resulta de:

- Certificación catastral descriptiva y gráfica georreferenciada de la finca, que es coincidente con la finca registral, sin que haya duda de la identidad de la finca.
- Consulta en el Servicio de Estadística del Ayuntamiento de Murcia.

Según señala la DGRN en Resolución de 23 de abril de 2.014 "es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, que el registrador en el ejercicio de su función calificador sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar

documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral sobre todo en relación con materias urbanísticas en que debe existir la mayor colaboración y coordinación posible entre Registro y Urbanismo y entre Registro y Catastro".

2. La parcela en la que se construyó el conjunto inmobiliario del que se solicita el traslado se formó por agrupación de las parcelas A-4.1, A-4.2, A-4.3 y A-8 del TA 382, Proyecto de Compensación del Sector no Programado II-A de Espinardo. Las mencionadas parcelas están situadas "en término de Murcia, pago de Guadalupe", según las Cédulas Urbanísticas que constan archivadas en el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia.

3. Es más, en el TA 382, Proyecto de Compensación de Propietario Único del Sector no Programado II-A de Espinardo, de las 257 parcelas resultantes, más de 150 están situadas en «término de Murcia, pago de Guadalupe», según sus cédulas urbanísticas, aunque éste extremo no se debió recoger en el Registro de la Propiedad n.º 1, que consignó en sus libros todas las fincas como radicantes en Espinardo, a la vista de lo expuesto por la Registradora. Error que se ha seguido arrastrando en el Registro de la Propiedad de Murcia 1 hasta la fecha (18 años no 35 como dice la Sra. Registradora en su calificación, puesto que el Proyecto de Compensación es del año 1.999/2.000), sin que la/os Registradora/es se hayan dado cuenta. Hecho que parece extraño porque como asevera la Sra. Registradora desde la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre se vienen incorporando las certificaciones catastrales a las escrituras.

Todos los extremos relativos al citado Proyecto de Compensación, memoria, planos topográficos de las parcelas aportadas, situación de la Unidad de Actuación, cédulas urbanísticas de cada una de las parcelas resultantes, así como su modificación posterior, pueden ser consultados en la página de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia: "urbanismo.murcia.es/infourb/planeamiento de desarrollo e instrumentos de gestión/ Descripción: Sector no programado II-A Espinardo/TA 382 P.P NP II-A Espinardo/ Gestión/proyecto de compensación/".

4. La Demarcación Hipotecaria que dio lugar al Registro n.º 5 fue aprobada por Real Decreto 1141/1984, y en ella se atribuyó competencia exclusiva a dicho Registro respecto a la pedanía de Guadalupe, como parte de la sección 8.ª, por lo que no hace falta ninguna modificación de la demarcación sino la aplicación de la misma respecto a las fincas de las que se solicita el traslado.

5. En la aplicación geográfica desarrollada para el Colegio de Registradores de España con el objetivo de cumplir con las necesidades de los ciudadanos que desean consultar la información disponible de los registros públicos, cubriendo las funcionalidades de publicación y visualización geográfica de información asociada a los registros públicos, "geoportal", figura el Registro de la Propiedad de Murcia n.º 5.—como Registro competente en relación a las fincas de las que se solicita el traslado.

6. La competencia para demarcar distritos hipotecarios y modificarlos corresponde al Ministerio de Justicia según el art. 275 de la Ley Hipotecaria y art. 483 de su Reglamento, y esta demarcación ya se fijó en el Decreto de 1984, recogiendo en el mencionado Geoportal la línea divisoria entre los Registros 1 y 5. ¿Cómo entonces dice la Sra. Registradora en los considerandos 10, 11 y 12 que «ambas oficinas han venido ateniéndose a un elemento geográfico consistente en la Rambla de Agridulce como línea divisoria entre las dos demarcaciones? ¿Es que los Registradores han establecido una línea divisoria distinta de la fijada legalmente sin alterar las circunscripciones territoriales de los Registros mediante el oportuno procedimiento?

En todo caso y de ser así, esos "criterios alternativos" no son válidos ni pueden afectar ni obligar a los administrados/interesados.

7. La Ley Hipotecaria consagra como pilar básico de la organización del servicio registral el de competencia territorial, pues conforme al artículo 1 «las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles». Y el artículo 2. del Reglamento Hipotecario, dispone "1. Conforme

a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles".

Por lo expuesto, solicito:

Que dado que las parcelas sobre las que edificó el conjunto urbanístico del que forma parte la registral 26.023 de la sección 7.<sup>a</sup> del Registro de la Propiedad de Murcia n.º 1, están ubicadas en Guadalupe según se ha acreditado, y no siendo competente en cuanto a las mismas el Registro de la Propiedad n.º 1 de Murcia, se expida la certificación solicitada, de conformidad con el artículo 3 del Reglamento Hipotecario, a fin de trasladar el mencionado conjunto urbanístico al Registro competente, es decir, el Registro de la Propiedad n.º 5 de Murcia.»

#### IV

Trasladado el recurso por parte de la registradora de la Propiedad de Murcia número 1 al registrador de la Propiedad de Murcia número 5 para que efectuara alegaciones, este último las formalizó mediante escrito de fecha 15 de abril de 2019 en los siguientes términos:

«Registro de la Propiedad cinco de Murcia.

En relación con el escrito de la Registradora titular de Murcia n.º 1, Doña Alicia Valverde Tejada, de 11 de abril pasado relativo a la posibilidad de efectuar alegaciones según el art. 327, párrafo 5 de la Ley Hipotecaria, debo manifestar lo siguiente:

1. Aunque como registrador titular de Murcia 5 no sea notario, autoridad, ni funcionario de los que se mencionan en el citado párrafo 5 del art. 327, estoy totalmente de acuerdo con el contenido del recurso formulado por Don C. A. L. S. sobre la negativa de la Registradora de Murcia 1 al traslado de determinadas fincas de ese Registro que están en la pedanía de Guadalupe (Murcia). El Registro de Murcia 5 se limitó a solicitar certificación de traslado a la Registradora en ejecución de una petición previa para ese traslado por el interesado que se había presentado en el Registro de que soy titular y dónde también se presentó inicialmente el recurso contra la negativa a expedir la referida certificación de traslado.

2. Este no es un asunto de demarcación registral ni de alteración de límites de Distritos Hipotecarios. Es todo mucho más simple y objetivo. Creo que todos estamos de acuerdo en que las fincas situadas en el pago, sitio o pedanía de Guadalupe pertenecen al Registro 5 y las ubicadas en Espinardo pertenecen al Registro 1. Afortunadamente, frente a imprecisiones y ambigüedades anteriores, hoy contamos con variada documentación administrativa (cédulas urbanísticas, certificados catastrales, coordenadas georreferenciadas, geoportal, etc.) que ponen de manifiesto la verdadera y correcta situación de las fincas. A medida que esto se vaya poniendo de manifiesto deberían producirse los traslados correspondientes.

3. Perdemos en un laberinto de causas y consideraciones históricas no nos lleva a ninguna parte. El Proyecto inicial de Compensación del Sector II-A de Espinardo seguramente no implicaba que todas las fincas en él incluidas estuvieran en la realidad en Espinardo. Unas estarían en Espinardo, otras en Murcia, pago de Guadalupe, alguna finca del Registro 1 fuera incluso del Proyecto de Compensación figura situada en término de Espinardo, sitio de Guadalupe. También me consta que a lo largo de los años algunas fincas de esa zona se trasladaron indebidamente de Murcia 5 a Murcia 1 o que algún traslado pedido verbalmente por interesados se ha denegado por el mismo cauce. Pero todos estos hechos y elucubraciones que pudieran hacerse nos introducen en un laberinto del que solo podemos salir con el criterio objetivo, administrativo y razonable apuntado en el apartado 2 anterior.»

## V

Mediante escrito, de fecha 22 de abril de 2019, la registradora de Murcia de la Propiedad de Murcia número se ratificó en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

## VI

A petición de este Centro Directivo, se recibieron los siguientes informes:

1. Nuevo informe de fecha 4 de junio de 2019, de la registradora de la Propiedad de Murcia número 1, en el que expresaba que no había podido localizar en los archivos del Registro el plano de la reparcelación inscrita.

2. Informe de fecha 19 de junio de 2019 del Colegio de Registradores en el que se hacía constar que la delimitación del distrito del Registro de la Propiedad de Murcia número 5 sí consta efectuada por dicho Colegio y publicada en el geoportal registral, y que en cambio, la delimitación geográfica del distrito del registro de la Propiedad de Murcia número 1 no está visible en el geoportal registral «por imposibilidad material de su trazado con las garantías necesarias», aunque afirma que la pedanía de Espinardo, que es una de las que lo integran, «sí que se puede trazar a través de documentación aportada por el Decanato de la región de Murcia al colegio».

También informa el Colegio de Registradores que la finca registral 26.023, «con los datos aportados en el escrito objeto de la disputa, resulta de imposible geolocalización, al menos con la descripción aportada» y que ello impide «relacionar topológicamente la finca con el distrito registral».

Por otra parte, en dicho informe expresaba que la delimitación de los distritos hipotecarios que consta publicada en el geoportal registral es meramente provisional, que a mediados de julio de 2018 se inició un plan de mejora para su adaptación a la normativa INSPIRE, y para la mejora de la precisión métrica y otras mejoras, y que se prevé que tales modificaciones previstas entren en producción en enero de 2010.

3. Informe de fecha 20 de junio de 2019 del Ayuntamiento de Murcia, en el que hace constar que «los límites entre las pedanías de Guadalupe, El Puntal y el barrio de Espinardo no han sufrido ninguna modificación desde el año 1984 a la actualidad» y adjuntaba ficheros en formato GML con la referida delimitación geográfica georreferenciada correspondiente al año 1984 y a la actual, significando «que las ligeras variaciones en el trazado, que de dicha delimitación se observa, se deben a la adecuación de los límites al desarrollo urbanístico experimentado en la zona norte del Municipio de Murcia».

Se ha podido comprobar que tales variaciones son mínimas y no afectan esencialmente al sentido en que haya de resolverse el presente recurso.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria; 2 y 3 del Reglamento Hipotecario; el 1 del Real Decreto 1141/1984, de 23 de mayo, por el que se modifica la demarcación registral; la disposición adicional cuarta y la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles; los artículos 3 y 7 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 la Resolución de 7 de julio de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado resolviendo una consulta relativa al traslado de fincas ubicadas en dos o más registros, ayuntamientos o secciones.

1. En el expediente objeto del presente recurso se debate si procede o no acceder a una solicitud de traslado del folio real de determinadas fincas registrales, que

actualmente constan inscritas en el archivo del Registro de la Propiedad de Murcia número 1, al Registro de la Propiedad de Murcia número 5, alegando el solicitante que tales fincas están en realidad ubicadas en la demarcación registral de este segundo Registro.

Concurren, como circunstancias más relevantes, las siguientes:

– En el año 2000 se inscribió en el Registro de la Propiedad de la Propiedad de Murcia número 1 el Proyecto de Compensación de propietario único del Sector no Programado II-A de Espinardo, aprobado por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia mediante acuerdo de fecha 19 de noviembre de 1999 modificado por otro de 19 de mayo de 2000. En dicho proyecto de compensación, tanto las dos fincas iniciales aportadas al expediente como las 257 parcelas resultantes o de reemplazo aparecen descritas como radicantes en Espinardo, figurando también esa localización en la certificación municipal. La Unidad de Actuación se describe del siguiente modo: «Parcela sita en término municipal de Murcia, partido de Espinardo de superficie seiscientos cuarenta y nueve mil quinientos siete metros, siete decímetros cuadrados, que linda: Norte, Limite del término municipal de Molina de Segura y suelo no urbanizable del término de Murcia; Este, terrenos del (...); Sur, (...); Oeste, (...), y resto de la finca matriz de que se segrega».

– En la escritura de reparcelación, autorizada por el notario que fue de Murcia, don Julio Berberena Loperena, el día 22 de julio de 2000, número 2.439 de su protocolo, tanto las dos fincas inicialmente aportadas al proyecto como las 258 parcelas resultantes se describen situándolas en Espinardo. Se incorporan las correspondientes cédulas urbanísticas en las que asimismo figura Espinardo como lugar de situación. Se incorpora además a la escritura una certificación municipal librada el 1 de julio de 2000 en la que se recoge un acuerdo de la Gerencia de fecha 19 de mayo de 2000 en la que se sustituyen 9 cédulas, en estas nuevas cédulas pasan a situarse en Guadalupe 7 de las fincas resultantes. Son las identificadas como U.9.16, U.9.21, U.9.22, U.9.23, U.9.24, U.9.25 y U.9.26. pero no se procedió a modificar la descripción literaria de las fincas contenidas en la escritura.

– Registralmente, la totalidad de las fincas de resultado que surgieron de ese proyecto de compensación quedaron inscritas en el Registro de la Propiedad de Murcia número 1, en el que no se archivó, o no se localiza ahora, el plano de las fincas.

La registradora de la Propiedad de Murcia número 1 rechaza acceder al traslado solicitando, alegando en esencia que la Gerencia de Urbanismo, a la que cabe suponer conocedora de las divisiones administrativas del Ayuntamiento de Murcia, aprobó el Proyecto de Compensación citado, situándolo en Espinardo y no referido a la pedanía de Guadalupe.

Asimismo, alega que «según información recabada del personal del Registro n.º 1, así como del registrador que fue titular durante muchos años tanto del Registro n.º 5 como más tarde del Registro n.º 1, desde el Decreto de demarcación del año 1984, ambas oficinas han venido ateniéndose a un elemento geográfico consistente en (...) como línea divisoria entre las dos demarcaciones».

El recurrente alega que, de las parcelas resultantes, más de 150 están situadas en «término de Murcia, pago de Guadalupe», según sus cédulas urbanísticas, aunque este dato no se recogió en el Registro de la Propiedad número 1, que consignó en sus libros todas las fincas como radicantes en Espinardo, y que tal error se ha seguido arrastrando hasta la fecha. También alega que la competencia para demarcar distritos hipotecarios y modificarlos corresponde al Ministerio de Justicia, y que, si los registradores han establecido una línea divisoria distinta de la fijada legalmente, esos «criterios alternativos» no son válidos, ni pueden afectar ni obligar a los administrados/interesados.

El registrador de la Propiedad de Murcia número 5, en sus alegaciones, manifestó su conformidad con la solicitud de traslado del interesado, y con su recurso, y expresó que éste no es un asunto de alteración de límites de distritos hipotecarios, sino algo más simple y objetivo, en el que todas las partes están de acuerdo en que las fincas situadas en el pago, sitio o pedanía de Guadalupe pertenecen al Registro de la Propiedad de

Murcia número 5 y las ubicadas en Espinardo pertenecen al Registro de la Propiedad de Murcia número 1. Y que, frente a imprecisiones y ambigüedades anteriores, hoy contamos con variada documentación administrativa (cédulas urbanísticas, certificados catastrales, coordenadas georreferenciadas, geoportal, etc.,...) que ponen de manifiesto la verdadera y correcta situación de las fincas, por lo que a medida que esto se vaya poniendo de manifiesto deberían producirse los traslados correspondientes.

Aunque en la escritura pública en que se formalizó el proyecto de compensación sí que constan planos del ámbito territorial objeto del proyecto de compensación, según informe de la actual registradora de la Propiedad de Murcia número 1 no ha podido localizar en los archivos del Registro el plano de la reparcelación inscrita.

De los informes emitidos, a petición de este Centro Directivo, tanto por el Ayuntamiento de Murcia, como por el Colegio de Registradores, sí resulta gráficamente delimitada la pedanía de Guadalupe, que es competencia del Registro de la Propiedad de Murcia número 5.

Y al efectuar una comparación visual con el plano de la reparcelación incorporado a la escritura que motivó la inscripción de la reparcelación, aunque dicho plano no consta archivado en el Registro de la Propiedad, se observa claramente que una parte considerable del ámbito objeto del proyecto de compensación, en concreto, la situada más al sur y al oeste, se encuentra incluida dentro de la delimitación gráfica de la pedanía de Guadalupe.

Pero, según el informe del Colegio de Registradores, la finca registral 26.023 del Registro de la Propiedad de Murcia número 1, «con los datos aportados en el escrito objeto de la disputa, resulta de imposible geolocalización, al menos con la descripción aportada» y que ello impide «relacionar topológicamente la finca con el distrito registral».

2. Al presente supuesto resulta de aplicación especial la siguiente normativa:

– El Real Decreto 1141/1984, de 23 de mayo, por el que se modifica la demarcación registral, dispuso en su artículo 1 que «se crean, mediante su segregación, los Registros que a continuación se indican: (...) Murcia número 5.–Por segregación del actual de Murcia número 1. Capitalidad.–Murcia. Circunscripción territorial.–Las Secciones Cuarta, Quinta, Octava y el término municipal de Santomera».

– El Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, contiene la siguiente disposición adicional: «Disposición adicional cuarta. Descripción topográfica y planimétrica de los distritos hipotecarios. El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España formulará, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real decreto, el plano de descripción topográfica y planimétrica que defina, con arreglo al sistema de referencia geodésico oficial, para la referenciación geográfica y cartográfica, los límites de los distritos hipotecarios de todos los Registros de la Propiedad, para su aprobación por la Dirección General de los Registros y del Notariado».

– Por otra parte, la disposición final primera del mismo Real Decreto estableció que «el artículo 2.º del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947, queda redactado del siguiente modo: "1. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Si alguna finca radica en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca. 2. Cualquier alteración de la demarcación registral deberá ir acompañada de la delimitación geográfica georreferenciada de los distritos registrales resultantes"».

– La disposición transitoria cuarta del mismo Real Decreto, relativa al traslado de fincas, estableció que «con relación a las fincas que estando radicadas en territorio correspondiente a dos o más registros, ayuntamientos o secciones se encuentren inscritas en más de un registro, ayuntamiento o sección a la entrada en vigor de este real

decreto, se procederá en la forma determinada en el artículo 3.º del Reglamento Hipotecario».

– Y 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. (...) Cuando la Sección o Ayuntamiento en que deba inscribirse la finca perteneciera a otro Registro, será necesaria, además, la conformidad de ambos Registradores, y se acompañará a la solicitud certificación literal de todos los asientos y notas de la finca indebidamente inscrita, que se copiará íntegramente en el folio que corresponda, extendiéndose igualmente las diligencias prevenidas en el párrafo anterior. En todos los casos se practicarán las operaciones que fueren pertinentes en los índices. En cualquier supuesto de negativa o disconformidad, podrá el interesado recurrir a la Dirección General, la cual, con los informes de las personas o Entidades que estime necesarios, resolverá lo procedente y dictará, en su caso, las reglas precisas para que la traslación se practique».

– Mediante Resolución de 7 de julio de 2017 de este Centro Directivo, resolviendo una consulta relativa al traslado de fincas ubicadas en dos o más registros, ayuntamientos o secciones, y a los efectos de la aplicación de las previsiones del artículo 3 del Reglamento Hipotecaria, estableció unas consideraciones sobre el procedimiento registral para el traslado y sobre la técnica registral más adecuada para efectuarlo, que son perfectamente aplicables, no sólo al caso específicamente planteado en dicha consulta (traslado y unificación del folio real de porciones de fincas ubicadas en dos o más registros), sino, por analogía, también aplicables al supuesto del traslado de fincas íntegramente ubicadas en la demarcación de un Registro distinto de aquél en el que consta su folio real.

A este respecto, se estableció en dicha Resolución, y procede ahora proclamar su aplicación analógica a cualquier supuesto de traslado de fincas desde el Registro territorialmente no competente al Registro competente, que «respecto de una misma finca, como objeto jurídico único que es, solo será competente un único registro de la propiedad, y en particular, aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca, entendiendo por tal la mayor parte de superficie de suelo, medida ésta en proyección sobre el plano horizontal al nivel de la rasante del terreno».

Y que «a los efectos de cumplir en la práctica el requisito reglamentario de certificar del contenido literal del folio real (que se va a trasladar desde el registro incompetente), y para copiar íntegramente en (el Registro competente) todos los asientos de aquél, resulta aconsejable aprovechar las nuevas tecnologías disponibles y empleadas desde hace tiempo en los Registros de la Propiedad, de modo que la certificación se expida y firme electrónicamente, y la copia de su contenido en el folio real unificado se efectúe insertando en él el Código Seguro de Verificación que permita acceder al contenido íntegro del folio o folios que se trasladan y unifican, evitando así posibles errores de transcripción, todo ello en la forma que luego se expresa más detalladamente».

También se dijo, y procede reiterar ahora, que «para efectuar el traslado (...) el registrador (del Registro no competente) ya sea cuando se presente un título o solicitud relativo a ella, o requerido al efecto por el registrador (del Registro competente) dictará resolución motivada en el plazo legalmente establecido para la expedición de las certificaciones, prestando o denegando su conformidad al traslado, que notificará al presentante, en su caso, y al registrador del territorio donde se ubique el resto de la finca. En caso de conformidad al traslado, expedirá y remitirá al registrador (del registro competente) certificación registral electrónica del folio real de la menor parte, haciendo

constar de forma expresa su expedición a los efectos del traslado- (...) El registrador competente, si lo considera procedente, efectuará (...) el traslado durante el plazo de calificación y despacho. Una vez practicado (...) notificará tal circunstancia, además de a los interesados antes señalados, al registrador no competente, quien pondrá nota marginal expresiva del mismo y del cierre y clausura del antiguo folio real ya trasladado, reflejando tal extremo en los índices informatizados, y, en su caso, en su aplicación gráfica. Si en lo sucesivo recibiera alguna solicitud de publicidad formal respecto de dicha porción de suelo, deberá informar al solicitante de cuál es el registro competente, con indicación del CRU de la finca de la que forma parte.

Si en el periodo comprendido entre el inicio del procedimiento de traslado y su terminación se presentara algún título en el registro (no competente), la calificación de dicho título quedará en suspenso hasta la terminación de dicho procedimiento de traslado. Si éste concluye efectuándose el traslado, la calificación de dicho título corresponderá al registrador competente, a quien el registrador incompetente -que denegará la práctica de ulteriores asientos de presentación respecto de esa porción de finca-, trasladará por certificación el contenido del asiento de presentación que hubiera practicado con anterioridad y el título que lo motivó. Si finalmente no se efectúa el traslado, el título será calificado por el registrador de origen».

Y sobre el modo material de expedir certificación de cada folio real que se traslada, y de transcribir su contenido en el folio real (de destino), se dijo y procede reiterar ahora que «en todos los casos (...) el registrador expedirá certificación literal de todos los asientos, vigentes o no, del folio real que vaya a ser trasladado, en formato de imagen PDF, acompañada de otra certificación en extracto de la descripción y titularidades vigentes. Ambas certificaciones habrán de ser firmadas electrónicamente con su certificado reconocido de firma electrónica de registrador suministrado por el Colegio de Registradores. Además, siempre que la aplicación de gestión de los registros afectados lo permita, la indicada certificación literal se complementará con un archivo en formato XML, a fin de facilitar la integración de titulares y cargas en la base de datos del registro competente, causando simultáneamente baja, como finca ya no vigente, en los índices del registro incompetente.

Toda certificación estará dotada de un Código Seguro de Verificación que permita en todo momento comprobar su autenticidad y la integridad de su contenido accediendo al servicio de verificación que tiene habilitado el Colegio de Registradores.

En el folio real (de destino) se hará constar el código seguro de verificación de cada una de las referidas certificaciones del folio o folios reales objeto de traslado, que quedarán cancelados, y se expresará que su respectivo contenido ha de tenerse por íntegramente reproducido en el folio real ya unificado, para evitar reiteraciones innecesarias o errores de transcripción.

El registrador que lo desee podrá trasladar a papel y archivar y relacionar con el folio real el contenido de las referidas certificaciones electrónicas.

Todas las certificaciones registrales y notificaciones entre registradores se expedirán siempre con firma electrónica, y se remitirán telemáticamente como se expresa a continuación: El Colegio de Registradores debe habilitar un sistema cerrado y seguro de interconexión telemática entre los registros de la propiedad para la remisión y recepción de las certificaciones y notificaciones a que se refiere la presente, y con capacidad técnica para cualesquiera otras respecto de las que en el futuro así se disponga por este Centro Directivo».

3. En el concreto asunto objeto del presente recurso, la cuestión esencial es dilucidar si la finca cuyo traslado se solicita se encuentra ubicada totalmente, o al menos, en su mayor parte, en la demarcación registral del Registro de la Propiedad de Murcia número 1, donde actualmente consta su folio real, o en la del Registro de la Propiedad de Murcia número 5, al que se pide el traslado, denegado por la registradora de la Propiedad de Murcia número 1.

En el presente caso, se solicita además el traslado de todos los departamentos que integran el conjunto edificatorio del que forma parte la finca en cuestión y el traslado de la finca matriz donde consta inscrita la división horizontal.

4. Son esencialmente dos las cuestiones que han de abordarse y resolverse en el presente recurso:

– La primera es la relativa a la exacta ubicación de una concreta finca registral en una u otra de las demarcaciones registrales en cuestión.

– La segunda, que resulta de indudable trascendencia no sólo en el caso planteado, sino en otros análogos que se planteen en el futuro, es la relativa a si las cuestiones sobre el posible traslado de una finca de un Registro a otro ha de resolverse en atención a y a los efectos exclusivos de la referida finca, o atendiendo y afectando a la totalidad del conjunto inmobiliario del que forme parte la referida finca.

5. Respecto de la primera cuestión, relativa a la exacta ubicación de las fincas en relación con los límites de las demarcaciones registrales, la especial complejidad del asunto radica en la concurrencia de dos factores:

a) Que en el presente caso la línea de demarcación relativa entre ambos Registros, en la zona que nos afecta, no se estableció en los Reales Decretos de demarcación por referencia a un accidente físico del terreno que fuera fácilmente identificable, ni por referencia a una delimitación de término municipal, sino por referencia a la secciones registrales concretas que a su vez venían establecidas por referencia a la delimitación que tuvieran determinadas pedanías (a saber, la de Espinardo y la de Guadalupe) de un mismo término municipal, en este caso, el término municipal de Murcia.

b) Que por razones que se desconocen, no consta que en el citado Registro de la Propiedad de Murcia número 1 quedaran archivados en su momento, como era lo preceptivo, los planos correspondientes a las 258 fincas de resultado, tal y como exigían los artículos 3 y 7.12 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. Esto, no obstante, esta omisión es subsanable aportando el título que motivó las inscripciones correspondientes en el que figuren tales planos o aportando copia auténtica de los mismos planos que podrá obtenerse en el órgano municipal competente.

Pero sí se manifiesta por la registradora de la Propiedad de Murcia número 1 en su informe que en la escritura pública otorgada en el año 2000 y que motivó dicha inscripción sí que constaban las cédulas urbanísticas de cada una de dichas fincas de resultado, algunas de las cuales, siete en total, indicaban que, pese a describirse literariamente como situadas en la pedanía de Espinardo, en realidad lo estaban en la de Guadalupe. Tal error en la redacción literaria del título que causó la inscripción debería ser objeto de la rectificación correspondiente a los efectos de rectificar a su vez la ubicación que se hizo constar en los asientos del Registro (cfr. artículo 40.d) Ley Hipotecaria).

Y aportadas ahora nuevas cédulas urbanísticas de aquellas mismas fincas de reemplazo, expresivas de venir referidas al año 1990, resulta que no sólo esas 7 fincas, sino otras muchas más, hasta un total de 126 fincas, y entre ellas, según el recurrente, la que tras ulteriores agrupaciones y constitución de conjunto inmobiliario contiene la finca objeto del presente recurso, estarían ubicadas en la pedanía de Guadalupe.

Este Centro Directivo, de conformidad con el artículo 3 del Reglamento Hipotecario, ha solicitado informes tanto al Colegio de Registradores como al Ayuntamiento de Murcia, y a la registradora de la Propiedad de Murcia número 1, que han sido emitidos y remitidos a este Centro Directivo con el contenido que ha quedado reseñado más arriba.

De todo ello, resulta, en esencia, que la pedanía de Guadalupe, que es competencia territorial del registro de la Propiedad de Murcia número 5, sí que consta geográficamente delimitada con precisión. Y que efectuada una comparación visual entre

el plano de la reparcelación incorporado a la escritura que motivó la inscripción de la reparcelación, aunque dicho plano no consta archivado en el Registro de la Propiedad, se observa claramente que una parte considerable del ámbito objeto del proyecto de compensación, en concreto, la situada más al sur y al oeste, se encuentra incluida dentro de la delimitación gráfica de la pedanía de Guadalupe.

A pesar de la parquedad de algunos de los argumentos de la nota de calificación, lo cierto es que en la misma se pone de manifiesto que la ubicación de la misma resulta de un proyecto de reparcelación inscrito en virtud de escritura pública la que se describió como situada en «Espinardo». Por otra parte, relacionando tal descripción registral con la documentación presentada no es posible determinar la exacta localización de la finca objeto de este recurso con dicha descripción que figura inscrita, lo cual resulta corroborado por, según el informe del Colegio de Registradores, en el que se indica que, la finca registral 26.023 del Registro de la Propiedad de Murcia número 1, «con los datos aportados en el escrito objeto de la disputa, resulta de imposible geolocalización, al menos con la descripción aportada» y que ello impide «relacionar topológicamente la finca con el distrito registral».

Pero también lo es que la nota de calificación ahora recurrida expresa que el interesado que pidió el traslado de la finca aportó «certificación catastral descriptiva y gráfica compatible con la finca citada en la que figura Guadalupe como lugar de situación», y resulta que las razones y motivación jurídica que esgrime dicha nota para denegar el traslado no aluden, como hubiera sido lo congruente, a las posibles dudas sobre la correspondencia de dicha certificación catastral con la finca en cuestión, ni a las dudas sobre la delimitación de la pedanía de Guadalupe, sino a otras consideraciones, tales como que las descripciones registrales resultantes del título presentado sólo expresan estar situadas en Espinardo.

En consecuencia, la nota de calificación, tal como fue redactada, ha de ser en sí misma revocada, incluso haciendo abstracción y sin tomar en consideración la extensa y detallada documentación gráfica que se ha aportado en vía de recurso.

6. En cuanto a la segunda materia que ha de resolverse en el presente recurso, relativa a si las cuestiones sobre el posible traslado de una finca de un Registro a otro ha de resolverse en atención a y a los efectos exclusivos de la referida finca, o atendiendo y afectando a la totalidad del conjunto o complejo inmobiliario del que forme parte la referida finca, cabe efectuar las siguientes consideraciones.

Así como la finca registral es un objeto jurídico unitario que requiere la apertura de un único folio real en un único Registro competente para que su calificación sea también unitaria y no fragmentada, 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, el Registro competente para calificar e inscribir el referido proyecto, conforme al artículo 2 del Reglamento Hipotecario, debe ser, a juicio de este Centro Directivo, aquél en el que se ubique la mayor parte de la superficie de la referida unidad, tanto si se efectúa la agrupación instrumental de las fincas de origen como si se prescinde de tal agrupación, y en dicho único Registro competente, y en particular en el Ayuntamiento o Sección donde se ubique la mayor parte de la unidad de ejecución, han de quedar inscritas todas las fincas de reemplazo, cualquiera que fuera su ubicación concreta.

Análogamente, cuando se trate de la constitución de un conjunto o complejo inmobiliario, definido legalmente en el artículo 26.6 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 como «todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos» el Registro competente para calificar e inscribir la constitución del referido conjunto o complejo inmobiliario, conforme al artículo 2 del Reglamento Hipotecario,

debe ser, a juicio de este Centro Directivo, aquél en el que se ubique la mayor parte de la superficie de suelo del referido conjunto.

Y si tras la inscripción de un proyecto de reparcelación, o de la constitución de un conjunto inmobiliario, con todas sus fincas resultantes, en el Registro competente, (que como se ha dicho será aquél donde se ubique la mayor parte del suelo ocupado por la unidad de ejecución o por el conjunto inmobiliario), resultaran, ya sea inicialmente o por ulteriores operaciones registrales, que alguna o algunas fincas resultantes tuviera su mayor parte ubicada en el territorio de un Registro, Ayuntamiento o Sección distinto de aquél en el que constara previamente abierto su folio real único, solo se procederá al traslado a dicho Registro, 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 caso contrario, habrá de atenderse a la mayor superficie de suelo ocupada por el conjunto de inmobiliario, y el traslado, cuando proceda, afectará a la totalidad de las fincas integrantes de dicho conjunto.

Aplicando las anteriores consideraciones al caso objeto del presente recurso, resulta que la finca registral 26.023 del Registro de la Propiedad de Murcia número 1, cuyo traslado se solicita al Registro de la Propiedad de Murcia número 5, sí que forma parte de un régimen de propiedad horizontal, y por tanto, su traslado, caso de ser procedente, lo será en atención a la ubicación de la mayor parte del suelo sobre el que se ubique el referido conjunto, y respecto de todas las fincas que lo integren.

En cambio, el hecho de que tales fincas, a su vez, formaran inicialmente parte de un proyecto de reparcelación inscrito, y que por ello tenían asignadas determinadas cuotas en los gastos de urbanización, no significa que la unidad de ejecución objeto del proyecto de reparcelación haya de ser considerada como un complejo inmobiliario en el que se comparten como elementos comunes los viales, áreas libres, zonas verdes y demás espacios de dominio público, ya que tales espacios «comunes», no son de propiedad común de los distintos elementos privativos, sino de dominio público, y por tanto, no se cumple el requisito definitorio de los complejos inmobiliarios de que se distinguen elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

7. Por todo lo expuesto, procede resolver el presente recurso en el siguiente sentido:

Atendiendo, como es preceptivo, a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida, esta Dirección General ha de revocarla y estimar el recurso interpuesto, sin que ello signifique, proclamar la inscribibilidad del documento calificado ni, como resulta en el caso concreto ahora planteado, proclamar la procedencia del traslado de fincas solicitado, por cuanto, debe prevalecer el principio de legalidad (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 11 de julio de 2013, 5 de marzo y 13 de septiembre de 2014, 7 de septiembre de 2015 y 13 de septiembre de 2017).

La procedencia o no de tal traslado habrá de valorarse y decidirse, como es obvio, comparando la ubicación y delimitación de la finca con la del distrito hipotecario, por ejemplo, mediante la aportación de los planos o cédulas urbanísticas que sí constaban incorporadas a la escritura pública que motivó la inscripción.

En tal caso, sí que sería procedente y obligado que la registradora de la Propiedad de Murcia número 1, incluso de oficio, procediera a iniciar el traslado de todas aquellas fincas concretas, cuya mayor parte de superficie estuviera ubicada dentro de la delimitación de la pedanía de Guadalupe, con la salvedad de que cuando una finca forme parte de un régimen de propiedad horizontal, su traslado, caso de ser procedente, lo será en atención a la ubicación de la mayor parte del suelo sobre el que se ubique el referido conjunto, y respecto de todas las fincas que lo integren.

A tales efectos, para ayudar a resolver tanto la concreta cuestión planteada en este recurso, como intentar evitar futuras controversias que se pudieran plantear en el mismo

ámbito territorial, podrá solicitarse a esta Dirección General, el listado de coordenadas UTM correspondiente a la delimitación de dicha pedanía, según el informe que fue remitido por el Ayuntamiento de Murcia a esta Dirección General, así como, la delimitación gráfica, sobre el plano incorporado a la escritura que motivó la inscripción del proyecto de compensación, que obra en este expediente, al objeto de ubicar específicamente las fincas objeto de controversia.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado,  
Pedro José Garrido Chamorro.