

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3556 *Resolución de 19 de diciembre 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 Callosa d'en Sarrià, por la que se deniega la expedición de las certificaciones registrales solicitadas para el inicio de un expediente de rectificación de una reparcelación.*

En el recurso interpuesto por don Vicente Arques Cortés, alcalde-presidente del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, doña Ana María Núñez-Lagos Dégano, por la que se deniega la expedición de las certificaciones registrales solicitadas para el inicio de un expediente de rectificación de una reparcelación.

Hechos

I

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi se inició el expediente de aprobación de la modificación de un proyecto de reparcelación forzosa, solicitando la anotación del inicio del expediente sobre determinadas fincas registrales y la expedición de la correspondiente certificación de dominio y cargas.

II

Presentado dicho acuerdo en el Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia: 1406.

Fecha de entrada: 23/05/2019.

Presentación: Asiento 161 diario 126.

Procedimiento: BAS/616/2019.

Administración: Ajuntament de L'Alfàs del Pi.

En relación al título de referencia, previa la calificación del mismo, se acuerda la denegación de la expedición de la certificación, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

– Se deniega la expedición de la certificación y la práctica de los asientos solicitados, dado que no cabe ninguna modificación que exceda de un simple error material, en una reparcelación ya inscrita, sin el consentimiento de todos los titulares afectados por la reparcelación inicial objeto de modificación o bien en virtud de la oportuna resolución judicial; deberán iniciar un nuevo expediente de reparcelación con idénticos requisitos que el expediente de reparcelación original, y solicitar la correspondiente nota marginal de inicio del expediente, sobre todas y cada una de las fincas incluidas en dicha reparcelación.

– Habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de 28 de septiembre de 2006, del Sector (...), y estando ya inscrito en el Registro de la Propiedad, y bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 L.H.), no cabe ya introducir modificaciones que exceden de un mero error material, como es el incluir fincas nuevas como aportadas, y formar nuevas fincas de resultado, como se pretende, ya que para ello sería necesario iniciar un nuevo expediente de modificación de la reparcelación, siguiendo los mismos

pasos y con los mismos requisitos que fuero [sic] necesarios para su aprobación inicial, puesto que es necesario el consentimiento de todos los titulares actuales de las fincas objeto de la reparcelación inicial, las cuales han sido objeto de transmisiones, y que son terceros protegidos por la fé pública registral, o bien la correspondiente resolución judicial, cuyo procedimiento hubiera sido entablado contra todos los titulares actuales de las fincas que se incluyeron en dicho proyecto de reparcelación.

– En otro caso, se vulneraría el procedimiento de rectificación de asientos del Registro, que una vez practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, que presupone siempre el consentimiento de todos los titulares afectados o la oportuna resolución judicial supletoria (arts. 1, 40, 82 de la L.H.); así como el propio régimen establecido para la revisión de los actos administrativos en los arts. arts. 102 y siguientes de la Ley Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común; siendo ésta, además, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado recogida en Resoluciones de 31 de julio de 2001, 12 de enero de 2005, 28 de abril de 2008, 18 de enero de 2012, 15 de junio de 2012 y 15 de noviembre de 2012 donde manifiesta reiteradamente su doctrina sobre rectificación de reparcelaciones ya aprobadas e inscritas, exigiendo el cumplimiento de los mismos requisitos que fueron necesarios para su aprobación inicial.

– Por último, aclarar que el art. 92 de la LOTUP se refiere única y exclusivamente a modificaciones que pueden realizarse en el proyecto de reparcelación, tras el periodo de información pública inicial de un mes, y antes siempre de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Hechos:

I. El pasado día 23/05/2019, se presenta documento expedido por la Secretaria del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, con el visto bueno del Alcalde, el día dieciséis de Mayo del año dos mil diecinueve, por el que se solicita le sea expedida certificación de dominio y cargas, relativa a las fincas números 5799, 5800, 20045, 24322, 24324, 24326 y 24348, del término municipal de Alfaz del Pi, para la Modificación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la manzana en Sectores A2 y A3 del Suelo Urbano 1 (Casco Urbano) (...)

II. En el día de la fecha, el título presentado ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes Fundamentos de Derecho.

Fundamentos de Derecho:

1. Según lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

2. Vistos los artículos 1, 40, y 82 de la Ley Hipotecaria.

3. Resoluciones de la D.G.R.N. de fechas 31 de julio de 2001, 12 de enero de 2005, 28 de abril de 2008, 18 de enero de 2012, 15 de junio de 2012 y 15 de noviembre de 2012.

4. Vistos los arts. 102 y siguientes de la Ley Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

La presente calificación se comunica a los efectos de retirada del título y subsanación de defectos dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

La calificación registral podrá (...)

Callosa d'en Sarrià, a treinta de mayo del año dos mil diecinueve.–La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicente Arques Cortés, alcalde-presidente del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, interpuso recurso el día 8 de octubre de 2019 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«(...) Calificación que se recurre.: Nota de calificación registral denegatoria de 30 de mayo de 2019, del Registro de la Propiedad de Callosa d'Ensarrià (Alicante), de extensión a favor del Ayuntamiento, de varias certificaciones de dominio y cargas de diversas fincas registrales afectadas por el documento de modificación de Proyecto de Reparcelación y nota marginal de iniciación del procedimiento.

Documento objeto de calificación:

Modificación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de manzana en suelo urbano (...)

Fundamentos de Derecho:

- Art. 92.2 b) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.
- Arts. 1 y 5 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.

El Ayuntamiento tramita en la actualidad y de oficio, la modificación de un proyecto de reparcelación forzosa aprobado administrativamente por el Ayuntamiento el año 2006 –y promovido en su día por el agente urbanizador Urbania Levante S.L.–.

El Ayuntamiento de l'Alfas del Pi tramita el expediente de modificación del proyecto reparcelatorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

En cumplimiento de lo dispuesto en la letra b) del apartado 2 del referido art. 92, el Ayuntamiento, y previamente al inicio del periodo de información pública, solicitó del Registro de la Propiedad, el libramiento o expedición de certificación de dominio y cargas de todas y cada una de las fincas iniciales que constan en el citado proyecto de modificación de la reparcelación.

La extensión de la certificación de dominio y cargas ha sido denegada por el Registro, por los fundamentos que constan en la calificación registral de 30 de mayo de 2019, y a los que en méritos a la brevedad nos remitimos, pero que no compartimos.

Dicho proyecto de reparcelación originario tan solo fue inscrito parcialmente, en su día.

Al margen de ello, los titulares de la finca registral n.º 20.045, entablaron un recurso contencioso-administrativo frente a la Administración municipal solicitando la exclusión de dicha finca como parcela aportada a la reparcelación. Finalmente, por sentencia dictada en 2006, en procedimiento ordinario n.º: 1072/2006 por el TSJ de la Comunidad Valenciana, se da la razón a los demandantes, estimando en parte el recurso contencioso interpuesto y anula parcialmente el proyecto de reparcelación forzosa, por cuanto que incluye en el ámbito reparcelatorio la parcela de los actores, del que ha de quedar excluida, sin que proceda su exclusión del ámbito de la actuación integrada.

La citada sentencia fue trasladada por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad con fecha 2/11/2016, para su inscripción en la finca registral 24.322 -de titularidad del Banco de Sabadell S.A.

Dada la total inacción durante muchos años por parte del agente Urbanizador, para modificar o corregir el proyecto reparcelatorio afectado por la indicada sentencia judicial, el Ayuntamiento finalmente inicia un expediente de modificación del proyecto de reparcelación, que tiene por objeto en síntesis: cumplir la sentencia excluyendo del

ámbito reparcelado la finca registral 20.045, -con cierre registral de otra finca colateralmente afectada por la sentencia- y además complementariamente, corregir otros defectos advertidos en su día por el Registro de la Propiedad.

El Ayuntamiento, en la formulación del proyecto de reparcelación, parte de la siguientes bases o presupuestos fácticos:

a) La resolución judicial tan solo anula parcialmente el proyecto reparcelatorio, y a efectos prácticos y a grandes rasgos, tan solo tiene incidencia en la [sic] fincas registrales n.º 20.045 (la afectada por el fallo judicial) y la finca registral n.º 24.322, que debe cerrarse registralmente, pues también resulta afectada como consecuencia de la sentencia.

b) La reparcelación se modifica por el Ayuntamiento parcialmente, pues el fallo judicial anula parcialmente el proyecto de reparcelación (obviamente con abstracción de la necesaria redistribución económica de cargas urbanísticas).

c) El proyecto de modificación de la reparcelación, y a los efectos de notificación, audiencia e información pública, parte de las fincas resultantes del proyecto originario, y de los titulares actuales de dichas fincas, que constan en el Registro de la Propiedad. Dicho en otros términos las fincas aportadas, son la [sic] resultantes del proyecto originario, sobre las que se deben operar las correcciones.

Es por cuanto antecede, que no se comparte en modo alguno, los razonamientos que se vierten en la calificación registral denegatoria que efectúa el Registro de la Propiedad de Callosa, y ello por cuanto que:

- El Ayuntamiento ha seguido el procedimiento legalmente establecido [art. 92.2 b) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana].

- La certificación de dominio y cargas, es un medio legal que le permite al Ayuntamiento obtener la veracidad y validez de los distintos asientos registrales de la propiedad, y conocer en definitiva el estado jurídico de los inmuebles afectados por el proyecto reparcelatorio (transacciones, cargas, gravámenes, limitaciones, etc.). Además, mediante la extensión de la oportuna nota marginal, se da publicidad y noticia de la existencia del expediente modificativo de la reparcelación, a terceros y a quienes inscriban con posterioridad a ella.

- Pretender como se infiere en la nota de calificación denegatoria, que formen parte de la modificación del proyecto reparcelatoria las antiguas fincas aportadas al proyecto de reparcelación del año 2006, y que se les de audiencia o que presten consentimiento a la modificación reparcelatoria, antiguos titulares registrales de fincas originarias canceladas registralmente no afectadas por la sentencia judicial, no solo no es lógico ni razonable, sino que es técnicamente inviable.

Con la negativa del Registro a la extensión de las certificaciones de dominio y cargas de las fincas registrales solicitadas por el Ayuntamiento, se impide de forma irrazonada que el Administración municipal pueda dirigirse, notificar y otorgar trámite de audiencia, y entender las actuaciones, -caso de existir- a otros titulares registrales y/o otros afectados no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de modificación de la reparcelación, causando indefensión.

Solicito:

Que se admita a trámite el presente recurso y se dicte resolución por la Dirección General de los Registros y el Notariado, por la que se estime la solicitud de extensión a favor del Ayuntamiento de las certificaciones de dominio y cargas de las fincas interesadas para poder tramitar el expediente de Modificación del Proyecto de reparcelación Forzosa de Manzana en Suelo Urbano (...).»

IV

Mediante escrito, de fecha 11 de octubre de 2019, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que la nota de calificación, de fecha 30 de mayo de 2019, se notificó al Ayuntamiento el día 4 de junio de 2019, y que el recurso presentado por el Ayuntamiento, que tuvo entrada en la Subdirección General del Notariado y de los Registros en fecha 25 de septiembre de 2019, era extemporáneo y debe ser inadmitido.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 222.7, 322, 323, 324, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 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; 5 y 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

1. Contra una nota de calificación de fecha 30 de mayo de 2019, que la registradora informa haber notificado al Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi el día 4 de junio de 2019, dicho Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi interpuso recurso mediante escrito de fecha 17 de junio de 2019, el cual tuvo entrada en la Sede Electrónica del Ministerio de Justicia el día 18 de junio de 2019, siendo posteriormente reenviado a la Subdirección General del Notariado y de los Registros, donde tuvo entrada el día 25 de septiembre de 2019, y de nuevo reenviado al Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià donde fue recibido el día 8 de octubre de 2019.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que «el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación». Y el artículo 327 añade que «la Dirección General deberá resolver y notificar el recurso interpuesto en el plazo de tres meses, computados desde que el recurso tuvo su entrada en Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre».

En el caso que nos ocupa, de la anterior reseña de fechas relevantes resulta con claridad que el recurso se presentó en la Sede Electrónica del Ministerio de Justicia dentro del plazo legal para ello siendo recibido en la Subdirección General del Notariado y de los Registros y finalmente en el Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre. Por tanto, procede admitir a trámite dicho recurso, por haberse interpuesto dentro del plazo legal marcado para ello en el artículo 326, y procede entrar a resolver el fondo del mismo, por encontrarnos dentro del plazo legal establecido para ello en el artículo 327 citado.

3. En concreto, en el presente recurso se debate acerca de si procede denegar la expedición de las certificaciones registrales solicitadas por un Ayuntamiento y la práctica de la nota marginal de inicio de un procedimiento de rectificación de errores de una reparcelación ya inscrita, por el motivo alegado por la registradora de que no cabe tal rectificación sin el consentimiento de todos los titulares afectados o la oportuna resolución judicial, y de que no cabe un mero procedimiento de rectificación de errores sino iniciar un nuevo expediente de reparcelación con idénticos requisitos que el expediente de reparcelación original.

A este respecto, debemos recordar que el artículo 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, relativo a los expedientes de distribución de beneficios y cargas, establece que «la iniciación del expediente de distribución de beneficios y cargas que corresponda o la afección de los terrenos comprendidos en una actuación de transformación urbanística al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la forma de gestión que proceda, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes». Y añade que «la nota marginal

tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o agrupación de interés urbanístico que hubiera solicitado su práctica» y que tal nota marginal producirá los efectos que se detallan en el número 4 de ese mismo artículo.

Por su parte, el 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, establece en su artículo 5, dedicado a la nota marginal de iniciación del procedimiento de equidistribución, lo siguiente: «1. A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. En la solicitud constará las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad. 2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora. 3. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma. 4. La nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes».

Y seguidamente, en su artículo 6 regula cuál es el título que permitirá finalmente la inscripción de la reorganización de la propiedad, y en el artículo 7 detalla cuáles han de ser las circunstancias que habrá de contener dicho título inscribible.

4. En el caso objeto del presente recurso, la registradora, al inicio del procedimiento, deniega la expedición de la certificación de dominio y cargas y la práctica de la nota marginal previstas en el citado artículo 5 alegando supuestos defectos que se refieren más bien a la futura inscripción del título en el que culmine la reorganización de la propiedad.

En concreto, la registradora «deniega la expedición de la certificación y la práctica de los asientos solicitados, dado que no cabe ninguna modificación que exceda de un simple error material, en una reparcelación ya inscrita, sin el consentimiento de todos los titulares afectados por la reparcelación inicial objeto de modificación o bien en virtud de la oportuna resolución judicial». Y señala que «en otro caso, se vulneraría el procedimiento de rectificación de asientos del Registro, que una vez practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales». Y sostiene que debería iniciarse «un nuevo expediente de reparcelación con idénticos requisitos que el expediente de reparcelación original».

Pero es evidente que en el título presentado no se solicita ninguna rectificación de asientos registrales, sino tan sólo la constancia por nota marginal de la iniciación de un procedimiento administrativo en el que eventualmente sí se podría aprobar y solicitar tal rectificación, y a tales efectos se solicita la expedición de certificación registral para que la administración actuante pueda, precisamente, entender dicho procedimiento con los titulares registrales potencialmente afectados.

Por tanto, los reparos jurídicos relativos a si para inscribir en el futuro eventuales rectificaciones de asientos registrales se ha seguido previamente el procedimiento y se han cumplimentado todos los trámites adecuados y precisos en derecho, y si en él han acabado teniendo o no la intervención legalmente prevista todos los afectados por el mismo, serán cuestiones que quizá constituirán defectos u obstáculos registrales para la eventual y futura inscripción, cuando se solicite, del título final de reorganización de las fincas y de rectificación de asientos registrales, pero no pueden impedir la constancia registral de inicio del procedimiento con expedición de la certificación interesada.

Lo que sí puede hacerse, y hasta resulta deseable y recomendable, es que una vez expedida la certificación solicitada y extendida la nota marginal pertinente, la

registradora, a continuación de dicha certificación, o en documento aparte si lo prefiere, emita de oficio informe o dictamen para ilustrar al Ayuntamiento con cuantas sugerencias jurídicas estime pertinentes para el buen fin de esa futura y eventual pretensión, que todavía no existe, de rectificación de asientos registrales.

Así lo ampara y prevé el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria cuando establece «los Registradores en el ejercicio profesional de su función pública deberán informar a cualquier persona que lo solicite en materias relacionadas con el Registro. La información versará sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten».

En el caso de que el interesado no sea un particular, sino, como ocurre en el presente supuesto, una Administración Pública, cabe además traer a colación y aplicar, a efectos de habilitar la emisión de dicho informe incluso de oficio y sin solicitud expresa previa, el principio general de cooperación y colaboración entre las Administraciones Públicas formulado, por ejemplo, en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Por todo ello, procede estimar el presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 19 de diciembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.