

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10658** *Resolución de 19 de mayo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Villaricos, S.L. contra la negativa del registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora, a la inscripción de una reparcelación urbanística.*

En el recurso interpuesto por don E. A. M., Abogado, en nombre y representación de la entidad «Villaricos, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, don Íñigo Mateo Villa, a la inscripción de una reparcelación urbanística.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro certificación administrativa del acuerdo del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora en la que se recoge la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector Villaricos I NNSS 94 del término municipal de Cuevas del Almanzora.

##### II

El Registrador deniega la práctica de las correspondientes operaciones registrales en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora. Hechos. Presentado en este Registro de la Propiedad Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial VI-1 en Villaricos: T.M. Cuevas del Almanzora (Almería), Texto Refundido (Subsanación de deficiencias), el Registrador de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la L. H. ha procedido a la calificación de este documento, de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Fundamentos de hecho y de derecho. 1. En cuanto a la finca 16404, el citado documento presentado señala que la cabida actual es de 802.017 metros cuadrados si bien en el año dos mil uno se practicó una segregación sobre la mentada finca quedando ésta con una superficie de 792.017 metros cuadrados por lo que resulta físicamente imposible practicar una segregación de 793.233 metros cuadrados sobre la misma unidad registral. En consecuencia, para lograr el fin deseado resulta imprescindible la constancia del exceso de cabida sobre la finca matriz para, posteriormente, proceder a la segregación de la misma y dar lugar a la finca de origen de conformidad con los artículos 7.2, y.3, y 8.1 del Real Decreto 1093/1997; 2 Se hace precisa la determinación de las fincas de origen (artículo 7.4 RD y 101.2b LOUA 7/2002) de acuerdo con «las superficies o aprovechamientos aportados» y no sólo mediante la determinación del número de finca registral de origen así como su correlativa finca de resultad sin que sea suficiente una mención genérica a la finca de origen; 3. Es precisa la adecuada descripción de las construcciones que se mantienen en la Unidad de Ejecución (vid. artículo 7.7 RD); 4. En consecuencia, y sin perjuicio de lo dicho más arriba, es necesario el total cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 7 RD; 5. No se hace constar el valor de las fincas registrales (vid. artículos 254 LH y 102 LOUA 7/2002); 6. No se hacen constar las circunstancias personales de los adjudicatarios en los términos de los artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento; 7. No se hacen constar, para el caso de adjudicación en comunidad romana (vid. artículos 392 y ss. CC), las cuotas correspondientes a cada uno de los comuneros (vid. artículo 45, párrafo tercero, del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha dieciséis de mayo de mil novecientos setenta y nueve y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 13 RD), debiendo sumar la

totalidad de las cuotas el cien por ciento de la titularidad salvo causa justificada; 8. En cuanto a la entidad Zafiro Murcia, S.L., debe justificarse y hacerse constar el cambio de denominación que eventualmente sufrió la citada sociedad tal y como se manifiesta en el documento presentado de conformidad con los artículos 9 y 51 de la Ley y Reglamento Hipotecario, respectivamente, 2 y 71 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, 115 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil; 9. En cuanto a la firma del acuerdo de Reparcelación por el Presidente de la Junta (firma ilegible), debe acreditarse la identidad del firmante, su calidad de presidente así como la adecuada constitución mediante inscripción de la Junta de Compensación, la intervención o no de la totalidad o parte de los propietarios afectados así como la participación en la gestión del sistema mediante adhesión en la Junta de Compensación y, en caso negativo, el ejercicio o respeto de sus respectivos derechos, la validez de los acuerdos que motivan la conformidad de la reparcelación y el nombramiento de su Presidente así como su coincidencia con quien firma el presente proyecto (vid. artículos 107, 111, 129, 130 con excepción de su apartado a), 134, 135 y 136.2); 10. Por último, el Plan de Ordenación del Territorio Levante Almeriense (en adelante, POTALA) señala que «en octubre de 2001, el Ciemat comunicó al Consejo de Seguridad Nuclear que el inventario radiológico de los terrenos afectados por el accidente aéreo del 17 de enero de 1966 era significativamente superior que el estimado previamente y que los cambios que se estaban produciendo en el uso del suelo podían incrementar el riesgo radiológico de parte de la población, debido a un incremento en la incorporación de actividad por inhalación...el presente plan tiene en cuenta las zonificaciones establecidas por el Plan de Investigación Energética y Medioambiental del CIEMAT para estos ámbitos»; que como consecuencia de ello el artículo 79 del POTALA relativo a los riesgos catastróficos en su punto tercero señala que «en la zona afectada por el accidente nuclear de 1966 se establecerán las restricciones de uso establecidas por el Plan de investigación energética y medioambiental del CIEMAT, de manera que el planeamiento urbanístico clasificará como suelo no urbanizable de especial protección por contaminación radiológica, los terrenos afectados residualmente por contaminación hasta la recuperación ambiental de los mismos que se delimitan en el Plano de Protección y Mejora de los Recursos Naturales y Riesgos»; que el mismo POTALA aporta planos indicativos de cuál es el área de especial protección por los motivos citados y que la misma coincide parcialmente con la Unidad de Ejecución del Plan de Reparcelación objeto de esta calificación; que el POTALA señala en su artículo 1.2 que tiene por objeto «establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de su ámbito y ser el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como para las actividades de los particulares»; que el artículo 79 párrafo tercero precitado tiene el carácter de «directriz» y que de conformidad con el artículo 3 del mismo POTALA supone que se trata de una determinación vinculante en cuanto a sus fines. Sigue la norma diciendo que «con sujeción a ellas, los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines...»; que, en consecuencia, debe denegarse la práctica de la inscripción solicitada por hallarse la Unidad de Ejecución Urbanística en un área considerada como suelo no urbanizable de especial protección por contaminación radiológica, siendo este defecto el único insubsanable de todos los expuestos. Resolución - Ha decidido denegar la inscripción solicitada por las citadas faltas subsanables (1 a 9) e insubsanables (10). Contra esta calificación (...) Cuevas del Almanzora, a nueve de octubre de dos mil nueve. El Registrador.»

### III

La entidad mercantil anteriormente expresada impugna la calificación alegando: que únicamente recurre los defectos número 5 (no hacerse constar el valor de las fincas registrales, artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 102 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002), y 10 (haber sido declarada parte de la zona que comprende la

reparcelación como suelo no urbanizable de especial protección por contaminación radiológica).

En cuanto al primero de los defectos recurridos alega el recurrente que los preceptos que se citan no imponen la obligación de hacer constar el valor de las fincas, ni las aportadas al Proyecto de Reparcelación, ni las resultantes del mismo, en primer lugar, porque las operaciones correspondientes están exentas del pago de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y, en segundo, porque el artículo 102 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía sólo contiene los criterios de valoración que se han de tener en cuenta en la elaboración de los proyectos de reparcelación, pero no establece la obligación de que en el proyecto correspondiente sea necesario determinar el valor de cada parcela resultante.

En cuanto al defecto número 10, la calificación del Registrador manifiesta que si bien es cierto que el Plan de Ordenación del territorio del Levante Almeriense (POTALA), aprobado por Decreto 26/2009 de la Junta de Andalucía, contempla un área de especial protección por contaminación radiológica que coincide parcialmente con la unidad de ejecución y que está calificado como suelo no urbanizable, el Registrador se excede en su calificación pues tal calificación, según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria debe limitarse a lo que surja de los documentos presentados y de los asientos del Registro, siendo el artículo 79 del POTALA, no una norma de aplicación directa, sino una directriz, correspondiendo su aplicación solamente a los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponde su aplicación y no a los particulares. Por otro lado, el Plan Parcial aplicable, que permite una actuación como la presente, fue aprobado por el Pleno de Cuevas del Almanzora y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, por lo que está plenamente vigente, siendo su aplicación preferente al Plan General.

Del expediente resultan comunicaciones de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y del Centro de Investigaciones Energéticas, Medioambientales y Tecnológicas (CIEMAT) del Ministerio de Ciencia e Innovación.

#### IV

El Registrador revocó el primero de los defectos recurridos, manteniendo su criterio respecto del último de ellos, y enviando el expediente a este Centro Directivo con fecha 1 de diciembre de 2009.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 21.3 de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía; 130 de la Ley 62/2003, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local; 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 79 del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense aprobado por Decreto 26/2009, de 3 de febrero.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si debe inscribirse una reparcelación aprobada por un Ayuntamiento y que está de acuerdo con el Plan Parcial, pero que infringe tanto el Plan General que declara parte del terreno ocupado por la reparcelación como no urbanizable como los Acuerdos del Consejo de Ministros dictados en ejecución del artículo 130 de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

2. Alega el recurrente que el Registrador se excede en la calificación ya que tiene en cuenta circunstancias (los condicionamientos urbanísticos) que no constan ni en el título presentado ni en el Registro. Olvida que, según la doctrina más autorizada, calificar es determinar si, conforme a la Ley (y en el concepto de Ley está cualquier norma jurídica aplicable y los Planes de ordenación lo son, y por ello constan publicados en el Boletín Oficial correspondiente), procede o no practicar el asiento sobre el hecho cuya registración se solicita. En otras palabras, calificar supone contrastar si el hecho cuya inscripción se solicita se adecua a la legalidad aplicable y para tal juicio de valor el Registrador cuenta

con unos medios que son los documentos presentados y los asientos del Registro, los cuales ha de enjuiciar si se adecúan a la normativa correspondiente, entre la cual, por supuesto, están los Planes de Ordenación. Por todo ello, el Registrador en ningún momento se ha excedido en su función calificadoras.

3. Alega el recurrente que la reparcelación que se pretende inscribir está recogida en el Plan Parcial correspondiente y éste debe prevalecer sobre el Plan General, por lo que la reparcelación objeto de este recurso debe ser inscrita.

4. Del principio de jerarquía normativa se deriva con claridad lo siguiente: el artículo 130 de la Ley 62/2003, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social dispone que el Gobierno establecerá un plan de vigilancia radiológica. En desarrollo de esta disposición, y como consecuencia del accidente que tuvo lugar en Palomares en 1966, dos Acuerdos del Consejo de Ministros establecieron que una parte del terreno ocupado por la reparcelación cuya inscripción se pretende es terreno no urbanizable por tener riesgo radiológico. Por tanto, un Acuerdo del Consejo de Ministros que desarrolla una Ley debe prevalecer sobre un Plan Parcial.

El Plan General aplicable (Plan General de Ordenación Urbana de Cuevas del Almanzora) recoge el carácter de no urbanizable de la zona anteriormente expresada, siendo esta caracterización igualmente vinculante (vid. artículo 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía). Por ello es incorrecto afirmar que el Plan General de Cuevas del Almanzora establece simplemente una directriz que no es norma de aplicación directa «independientemente de las actuaciones que deban llevarse a cabo para la consecución de los objetivos establecidos», pues, precisamente, y como consecuencia de la aplicación de una ley, una de las actuaciones que corresponde realizar es la de considerar no urbanizable la zona anteriormente repetida, perteneciente a la reparcelación, como consecuencia del peligro para las personas que podría significar la urbanización antes de que el Estado lleve a cabo la ocupación de dichos terrenos con objeto de realizar las actuaciones de carácter científico que eliminen dicho riesgo.

Frente a ello no puede alegarse una supuesta permisibilidad de un Plan Parcial que ignora las obligaciones que vienen impuestas por una normativa superior, como es la derivada de una Ley.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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 mayo de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.