

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8211 *Resolución de 10 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 19, por la que se deniega la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don F. J. V. C., en representación de la sociedad «Gespatriomonal y Desarrollo, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 19, don Fernando Mínguez Goñi, por la que se deniega la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

El día 27 de febrero de 2014, se presenta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19 copia de la escritura de compraventa otorgada el día 16 de marzo de 2006 ante el notario, don Patricio Monzón Moreno, actuando como sustituto de don José Carlos Sánchez González, número 687 de protocolo, por la que la sociedad «Antiguas Posesiones, S.L.», vende a «Gespatriomonal y Desarrollo, S.L.», dos fincas rústicas que no constan inmatriculadas, situadas en los parajes de Valdecarros y Vereda del Gato, respectivamente. Se insertan las correspondientes certificaciones descriptivas y graficas catastrales. Se acompaña el título previo de adquisición de ambas fincas, escritura de ampliación de capital de la sociedad vendedora en la que se aportaron dichas parcelas.

II

Dicha documentación fue objeto de la siguiente calificación: «Calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe deniega su inscripción, lo que se notifica al presentante y al Notario autorizante, no habiéndose tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado: 1.º Hechos: Con fecha 27 de febrero 2014, asiento 512 del Diario 87, fue presentada en esta Oficina, copia de la escritura otorgada en Madrid, el día 16 de marzo de 2006 ante el Notario del Ilustre Colegio de Bilbao, con residencia en Vitoria, don Patricio Monzón Moreno, como sustituto de su compañero de Madrid don José Carlos Sánchez González, número 687 de su protocolo, por la que la sociedad Antiguas Posesiones, S.L., vende a la sociedad “Gespatriomonal y Desarrollo, S.L.”, dos fincas rústicas, una de ellas de 5.204 m² situada en el paraje de Valdecarros y otra de 3.299 m² situada en paraje conocido como Vereda del Gato. Se acompaña testimonio del título previo de adquisición por parte de la sociedad vendedora, otorgado en Madrid, el 18 de mayo de 2004, ante el Notario don José María Regidor Cano, número 2063 de su protocolo. Según el título dichas fincas se encuentran sin inmatricular. El Registrador que suscribe deniega la inscripción de dichas dos fincas cuya inmatriculación se pretende, al estar situadas en una zona del Distrito Hipotecario –U.Z.P. 0301 Valdecarros–, sujeta actualmente a Régimen de Transformación del Suelo. Las alegaciones de dominio deberán formularse, o ante la autoridad judicial a efectos de expediente de dominio, o ante el órgano urbanístico competente a efectos de inmatriculación en virtud de expediente de equidistribución, o bien, si se diera el caso, para ser definidas como fincas de titularidad litigiosa, sin que mientras tanto se practique en este distrito hipotecario inscripción alguna en base al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Además, se advierte expresamente, que en cuanto a la finca sita en la Vereda del Gato, existe la fundada sospecha por parte del Registrador que suscribe, de que parte de ella, forma parte de otra finca registral de mayor cabida que es la

número 43.971 de este Registro, antes 4.088 del archivo común, la cual, por su inscripción 4.ª vigente de dominio, obrante al folio 58 del libro 526 figura inscrita a favor de la Sociedad "Desarrollo de Activos Inmobiliarios, S.A. –Sociedad Unipersonal–", por título de compra, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Alfredo Barrau Moreno, el trece de junio de dos mil seis, que motivó tal inscripción 4.ª de dicha finca, practicada el doce de julio de dos mil seis y cuya descripción es como sigue: "Rústica. Una tierra en término de la villa de Vallecas, al sitio denominado Valdecarros, en Madrid. Linda: Oriente, Camino (...); Mediodía, M. V.; Poniente, otra de don M. A. M. y Norte, don M. O. Su cabida una hectárea dos áreas y setenta y una centiáreas, equivalentes a diez mil doscientos setenta y un metros cuadrados". Por último, la descripción que se hace de la segunda finca en el título no lo es en términos totalmente coincidentes con la certificación descriptiva y gráfica que se inserta. 2.º Fundamentos de Derecho: Artículo 205 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento y artículo 53.7 de la Ley 13/96, de 30 de diciembre. Defecto insubsanable. La precedente calificación (...) Madrid, 13 de marzo de 2014. El registrador: (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. V. C., en representación de la sociedad «Gespatriomonal y Desarrollo, S.L.», interpuso recurso mediante escrito de fecha 9 de abril de 2014 en el que, después de aclarar que se recurre única y exclusivamente en relación a la inmatriculación de la primera finca, sita en el paraje de Valdecarros, resumidamente expone: Que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y los artículos 298 a 302 de su Reglamento establecen los requisitos para la inmatriculación por doble título público; Que la Dirección General de los Registros y del Notariado, en sus Resoluciones, ha establecido los requisitos para llevar a cabo dicho tipo de inmatriculación; Que existen supuestos especiales de inmatriculación por razón de la naturaleza o de la procedencia de la finca, enumerando distintos supuestos señalando las normas o resoluciones de aplicación (minas, aguas, montes, unidades de explotación,...); Que, a la vista de lo anterior, en ningún caso se puede entender como supuesto especial la inmatriculación de una finca por estar «sujeta a Régimen de Transformación del Suelo» o, dicho de otra manera, la normativa legal y de este Centro Directivo no fijan como requisito para inmatricular una finca, que la misma no esté sujeta a ninguna actuación urbanística o régimen de transformación del suelo. Cita la sentencia de la Audiencia Provincial de Lugo de 2 de octubre de 2003, que establece los requisitos para la inmatriculación de fincas al amparo del artículo 205 y concordantes, que entiende cumplidos por la documentación presentada; y, Que, si bien diversas Resoluciones (26, 27, 28, 29 y 30 de julio de 2005) mantienen que es preciso extremar el celo en materia de inmatriculación por título público, siendo aún más necesario en fincas rústicas sobre las que se va a iniciar un procedimiento urbanístico, en el caso concreto de dichas Resoluciones dicho procedimiento suponía la práctica imposible de identificar unas parcelas ya inscritas, por cuanto en dichos casos no se aportaba la certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente, supuesto que no se da en este caso, en el que además se incorporan datos históricos referentes al avance catastral de 1909 a efectos de identificación con inclusión de planos. Tampoco se trata de un problema de identificación de finca con otra inscrita. En consecuencia, siendo el único fundamento de Derecho la transformación del suelo mediante el Plan Urbanístico U.Z.P. 0301 Valdecarros, es insuficiente para impedir la inmatriculación, ya que no hay ningún precepto en la legislación hipotecaria que lo impida. Es más, el artículo 8 del Real Decreto 1093/1997 establece el procedimiento para inmatricular sin que exista incompatibilidad con cualquier otro procedimiento de inmatriculación. Cita, reproduciéndola parcialmente, la Resolución de 7 de febrero de 2014, y finaliza señalando que la nota, en cuanto deniega la inscripción y sólo admite como medios inmatriculadores los procedimientos ante la autoridad judicial a efectos de expediente de dominio o ante el órgano urbanístico competente a efectos de inmatriculación en virtud de expediente de equidistribución, cercena claramente el derecho a acudir a la inmatriculación por el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

IV

La registradora de la Propiedad interina del Registro de la Propiedad de Madrid número 19, doña María Luisa Madejón Concejal, emitió informe en el que mantiene la calificación efectuada por el registrador entonces al cargo del Registro, y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 18 y 205 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 54.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; 105 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 5, 8, 10 y 14 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 1984, 18 de septiembre de 1989, 23 de abril y 12 de diciembre de 1997, 21 de junio de 1999, 18 de septiembre de 2002, 3 de octubre de 2008 y 4 de noviembre de 2013.

1. Se ciñe el objeto del recurso a dilucidar si es posible la inmatriculación de una finca mediante el procedimiento regulado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento y artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, cuando su superficie está situada en una zona del distrito hipotecario –en este caso la U.Z.P. 0301 Valdecarros–, sujeta a régimen de transformación del suelo.

2. Es de destacar en principio la escasa argumentación que contiene la nota de calificación, limitándose a denegar la posibilidad de inmatriculación por doble título por estar la finca sujeta a la ejecución de un proyecto de equidistribución, admitiéndola en cambio vía expediente de dominio o ante el órgano urbanístico competente a efectos de inmatriculación en virtud del propio expediente de equidistribución. De la nota se deduce y no se desmiente por el recurrente, la efectiva inclusión de los terrenos en la U.Z.P. 0301 Valdecarros, sin que conste ningún tipo de información adicional, si bien de la documentación presentada resulta la constancia registral de dicho proyecto en relación a otras fincas a las que igualmente afecta.

3. En su desenvolvimiento en sede registral, y respecto a las fincas que constan inscritas, la iniciación de un procedimiento reparcelatorio debe ser publicado a través de la oportuna nota al margen de la última inscripción del dominio cada finca. La extensión de dicha nota lleva aparejada la expedición de la certificación registral de dominio y cargas que ha de incorporarse al expediente, lo que determina que la administración actuante continuara con los titulares de las fincas o derechos que obren en la certificación los trámites del expediente y que los titulares posteriores a dicha nota no han de ser notificados de las incidencias del mismo.

Posteriormente, la inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante la agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución (cfr. art. 54.3 del texto refundido).

Sin embargo, se trata de un procedimiento que no produce, hasta que se verifique la inscripción del título correspondiente y la cancelación de las fincas de origen, o su agrupación con las restantes y la adjudicación respectiva, el cierre al Registro de los títulos que se refieran a las fincas de origen.

La figura de la subrogación real, que opera en los proyectos de equidistribución y que ha sido analizada por este Centro Directivo en múltiples resoluciones, parte de ellas citadas en «Vistos», no implica ningún tipo de transmisión del bien o derecho a que se refiere, no pertenece al ámbito de las modificaciones del derecho en relación con el sujeto, sino en relación al objeto. En este sentido se trata de una sustitución de un bien por otro en el patrimonio de una misma persona, de forma que el bien nuevo ocupa el lugar del antiguo para quedar sometido a su mismo régimen jurídico y titularidad y, por tanto, presupone, como ha señalado la doctrina, por un lado, un cambio de cosas o elementos patrimoniales y, por otro, el mantenimiento, la continuidad e identidad de la misma situación jurídica, que permanece inmutable a pesar del cambio de objeto operado.

Es decir, el que conste en el Registro iniciado el procedimiento no implica la imposibilidad de transmisión de las parcelas de origen que siguen operando en el tráfico inmobiliario y por lo tanto el folio de la finca de origen no se cierra ni por el inicio del procedimiento ni por su conclusión hasta que no se completa registralmente el proceso de subrogación real, existiendo entre tanto una situación de carácter transitorio o de titularidades interinas hasta la inscripción del expediente.

Esa situación interina tiene su tratamiento registral específico en el artículo 54 del texto refundido de la Ley de Suelo y en los artículos 14 a 17 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, tratamiento que sirve para resolver los problemas de ordenación del tráfico jurídico-inmobiliario durante ese período intermedio entre la iniciación del expediente y su definitiva inscripción.

4. En cuanto a las fincas que no consten inmatriculadas, tanto el artículo 310.5 del texto refundido de la Ley de Suelo vigente cuando se otorgaron las escrituras, como el vigente artículo 54.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, como el artículo 8 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, establecen que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la inmatriculación de fincas que carecieran de inscripción, ello implica la admisión de un procedimiento especial de inmatriculación que se desarrolla en el propio ámbito urbanístico y que cuenta por tanto con las garantías propias del proceso transformador.

Bien es cierto que como dice el recurrente, no se excluye expresamente la utilización de otro método legal de inmatriculación y más concretamente del contemplado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y no es menos cierto que esperar para conseguir la inmatriculación hasta la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución puede provocar *de facto* la imposibilidad de que las transmisiones o modificaciones de dichas fincas tengan reflejo registral, privando a los titulares de las fincas o de derechos sobre las mismas de los efectos que la inscripción produce, así como impedir que dichas fincas sirvan de garantía para la obtención de crédito, pudiendo perjudicar indirectamente la viabilidad del propio proceso urbanizador.

Pero no puede obviarse que permitir el acceso al Registro de fincas no inmatriculadas, una vez conste producida la iniciación de un procedimiento reparcelatorio, sin conocimiento del órgano actuante, puede producir efectos adversos que van desde la más que probable doble inmatriculación de fincas de origen y resultado, si no se coordinan adecuadamente, hasta las repercusiones en cuanto a posibles posteriores adquirentes de la finca inmatriculada a los que, en el mejor de los casos, les sería de aplicación lo dispuesto en los artículos 14 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, es decir, la cancelación formal de sus asientos y, esta vez sí, el cierre registral del folio de la finca o fincas de reemplazo.

El registrador en este caso por tanto no puede calificar aisladamente los títulos presentados sin tener en cuenta la situación del suelo en que se ubican las fincas que le consta por el contenido de los libros registrales. Debe pues confirmarse el defecto advertido.

5. No obstante, en base a todo lo expuesto sería más correcto calificar el defecto de subsanable, pudiendo procederse a la inscripción si por la Administración actuante, mediante la oportuna certificación, quedara acreditado suficientemente a juicio del registrador que los terrenos están comprendidos en el proyecto correspondiente, haciendo constar también si las fincas se incluyeron en la solicitud de extensión de la nota marginal a que hace referencia el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, y que tiene conocimiento de la existencia los títulos de propiedad y de la intención de inmatricular los mismos. Ello provocaría además que una vez inmatriculada la finca se extendiera inmediatamente la correspondiente nota marginal con la consiguiente remisión a la Administración o entidad urbanística actuante de la oportuna certificación comprensiva de la inscripción practicada, con lo cual se impedirían los efectos negativos antes señalados, siguiéndose un procedimiento de coordinación similar al que prevé el artículo 19 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas sujetas a actuación urbanística.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 10 de julio de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.