

11790 *RESOLUCIÓN de 9 de mayo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Ángela Marauri Montoya, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Laguardia, don Antonio Fernández Martín, a inscribir una escritura de partición de herencia, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Ángela Marauri Montoya, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Laguardia, don Antonio Fernández Martín, a inscribir una escritura de partición de herencia, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

Por escritura autorizada en Logroño, ante el Notario de dicha residencia don Antonio Ruiz Clavijo Laencia, el 29 de enero de 1991, los herederos de don Antonio Marauri Ruiz-Carrillo y doña Margarita Montoya y Díaz de Greñu, procedieron a la partición de las herencias de ambos causantes, la del primero como complementaria a otra anterior llevada a cabo en escritura autorizada el 13 de octubre de 1977 por el Notario de la misma ciudad, don José Antonio Escartín Ipiens. Entre los bienes inventariados figura una finca urbana sita en Oyón (Áava), calle Nueva, número 3, hoy calle Diputación, de 52 áreas 87 centáreas de cabida, finca registral 2817, en la que existe una casa con corral, de cabida éste 31 metros cuadrados y la casa 107,6 metros cuadrados. Sobre dicha finca se declara la obra nueva de una cuadra y pajar, en plantas baja y primera respectivamente, de 117 metros cuadrados de cabida cada una de ellas; a continuación se segregan de la finca matriz la casa y sendos edificios, destinados a cuadra y pajar en planta baja y primera, de cabida cada uno 58,50 metros cuadrados, y se determina un resto de finca constituido por un solar de 5.032 metros cuadrados, adjudicando a doña Ángela Marauri Montoya la casa y primero de los edificios destinados a cuadra y pajar formados por segregación y la mitad indivisa del solar que constituye la finca resto.

Dicha escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad de Laguardia el 25 de noviembre de 1997, pasando las fincas segregadas a formar las registrales 7.062, 7.063 y 7.064. En tal momento aparecía al margen de la inscripción hasta entonces vigente de la citada finca 2.817 a favor de los causantes una nota marginal, fechada el 22 de abril del mismo año, acreditativa de la expedición de la certificación prevenida en el artículo 102 del Reglamento de Gestión Urbanística como consecuencia de la iniciación por el Ayuntamiento de Oyón del expediente de reparcelación de la unidad de ejecución Arroyo Grande en el que se encuadra la finca. En igual fecha, 25 de noviembre de 1997, con motivo de la inscripción de la reparcelación urbanística, se extiende al margen de la inscripción de dominio del resto de dicha finca la siguiente nota: «Nota de segregación: La finca resto se vio afectada por el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Arroyo Grande, en el que fue fijada su superficie en 4.873,93 metros cuadrados, de los cuales se segregaron 4.752,05 metros cuadrados que se aportaron al mismo, adjudicándose en reemplazo la finca registral 7.041, al tomo 977, libro 64, folio 173, quedando tras lo cual un resto de 128,78 metros cuadrados -138,6 metros cuadrados según nota de rectificación posterior- que linda por todos sus lados con los mismos linderos que la finca matriz, salvo por su lado oeste que linda con finca segregada.»

Con posterioridad, en fecha 27 de abril de 1998, se extendió al margen de la inscripción 1.^a de la finca 7.063, constituida por el edificio destinado a cuadra y pajar que previa segregación se había adjudicado a doña Ángela Marauri Montoya, nota de cierre de su historial registral como consecuencia de su aportación al Proyecto de Reparcelación Arroyo Grande en el que se había adjudicado a su titular la que pasó a inscribirse como finca registral 7.041.

II

Presentada otra copia de dicha escritura de partición de herencia en el Registro de la Propiedad de Laguardia, con solicitud de inscripción a favor de doña Ángela Marauri Montoya del «resto solar con una superficie de 279,95 metros cuadrados» y de «edificio sobre una superficie de 58,50 metros cuadrados» fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento».

III

Doña Ángela Marauri Montoya interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación, alegando: 1.º Que respecto de la casa que pasó

a formar la finca 7.062 no se recurría la negativa a inscribirla; 2.º Que en cuanto a la denominada «cuadra y pajar», finca registral 7.063, la nota de cierre nunca debió extenderse pues lo aportado a la reparcelación era la finca resto de la matriz y así resulta de la nota de segregación extendida en su folio y tal cierre contradice el principio de los actos propios e incurre en vía de hecho porque modifica el proyecto de reparcelación y lo revela la propia descripción de la finca 7.041 adjudicada en tal proyecto que se dice linda por el este, con Elías y Ángela Marauri, lo que revela que la finca de éstos no formaba parte del proyecto; que aparte de ello la inscripción no recoge el título que se inscribe, lo que determina su nulidad conforme al artículo 30 de la Ley Hipotecaria, aparte de que no consta la fecha de publicación del proyecto o la referencia a las construcciones; que el cierre del folio de las fincas 7.063 y 7.064 son producto de una errónea interpretación del Proyecto de Reparcelación por parte del Ayuntamiento como lo revela el que a la titular de dicha finca 7.063 no se le adjudique de forma individual ninguna finca en la reparcelación; 3.º Por lo que se refiere al resto del solar finca registral 2.817 acepta el razonamiento del Registrador en el sentido de que una instancia privada no puede ser título adecuado para rectificar el error padecido en un acto administrativo que no ha sido anulado, son de destacar los múltiples errores cometidos en la tramitación del expediente y cabe hablar de una actuación disconforme con la realidad del artículo 39 en relación con el 40 c) que debía haberse apreciado por el Registrador al calificar los títulos administrativos; que si bien el alcance del recurso gubernativo es limitado en orden a poder conseguir cancelaciones de asientos, cabe entenderlo apto para acordar la reapertura de nuevos folios registrales en virtud de la rectificación de oficio, en cuanto no resulta contradicción con el acuerdo de reparcelación ni perjudica a terceros, rectificación que ha entendido procedente la Resolución de 10 de marzo de 1978.

IV

El Registrador informó lo siguiente en defensa de su nota: Que la cuestión planteada por al recurrente se centra en la corrección de las notas de cierre del historial registral de las fincas 7.063 y 7.064 que considera improcedentes por no estar las mismas afectadas por el proyecto de reparcelación; que la nota extendida inicialmente al margen de la finca matriz, registral 2.817, tiene efectos limitados en cuanto destinada a advertir de la existencia del procedimiento, sin precisar si es la finca en su totalidad o tan solo una parte de la misma la que está afectada por el mismo; que el Proyecto parte de la situación inicial de la finca con una superficie de 5.287 metros cuadrados, que se rectifica fijándola en 4.873,83 metros, de la que se segrega la no comprendida en el mismo de 138,78 metros cuadrados, quedando un resto de 4.752 metros, actuaciones amparadas por el artículo 310.5 del texto refundido de la Ley del Suelo, de 26 de junio de 1992, y de lo que resulta que las fincas 7.063 y 7.064 quedaron comprendidas en el área de actuación urbanística; que presentada copia del acta de protocolización del Proyecto de Reparcelación y apreciada una discordancia con la titularidad registral se comunicó a la Administración actuante, que recabó del Notario correspondiente copia de la escritura de partición de herencia que causó las correspondientes inscripciones de las fincas en ella adjudicadas; que frente a la pretendida exclusión de aquellas dos fincas del proyecto de reparcelación es de señalar: La nota prevista en el artículo 102 del Reglamento de Gestión Urbanística se refiere a la finca matriz de modo general; en el Proyecto de Reparcelación se concreta la superficie de la finca afectada, posteriormente rectificadas, sin que quepa deducir que en tal superficie no se incluyen las fincas segregadas registrales 7.063 y 7.064; del Proyecto de Reparcelación protocolizado resulta que de la finca original tan sólo está excluida la casa segregada en tanto que del expediente de tasación resulta que doña Ángela y don Elías Marauri Montoya han de ser indemnizados por una serie de elementos inmobiliarios y mobiliarios existentes sobre la finca sujeta a actuación e incompatibles con el planeamiento, entre ellos los pajares edificadas en 1938, de lo que resulta que las fincas 7.063 y 7.064 se encuentran incluidas en el Proyecto de Reparcelación; en definitiva, que la Administración actuante partió de la situación registral de la finca existente al tiempo de expedirse la certificación registral de titularidad y cargas sin tomar en cuenta las segregaciones practicadas en la escritura de partición de herencia no inscrita, excluyendo de la finca original tan solo la casa posteriormente segregada; que por tanto, la posible discordancia entre la realidad registral y extrarregistral tan sólo cabe rectificarla acudiendo al procedimiento previsto en el artículo 40 b) de la Ley Hipotecaria; y por último, que las notas de cierre se ajustan lo dispuesto en los artículos 2 y 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y 310 del texto refundido de la Ley del Suelo, de 26 de junio de 1992, y si bien no se extendieron con ocasión de practicar la inscripción de las fincas de reemplazo adju-

dicadas a don Elías y doña Ángela Marauri, sino con posterioridad, al advertirse el error de su omisión con ocasión de expedirse una certificación de dominio de las mismas, practicadas éstas no cabe volver a inscribir la escritura de partición de herencia en cuanto a ellas. Adjunta a su informe copias de los planos del Proyecto de Reparcelación archivados en el Registro y del expediente de valoración al que ha hecho referencia.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma del País Vasco dictó Auto desestimando el recurso, fundándose en que los efectos de los procesos reparcelatorios, con la sustitución de la titularidad sobre las parcelas antiguas en las nuevas, unido al principio de legitimación registral, impiden la inscripción a favor de quienes han dejado de ser titulares de unas fincas cuyos derechos por subrogación se han trasladado a otras.

VI

La recurrente apeló el anterior auto alegando que el edificio que constituye la finca registral 7063 no ha sido demolido y el Ayuntamiento le ha girado por razón del mismo el recibo correspondiente al Impuesto sobre bienes Inmuebles del año 1998, lo que evidencia un reconocimiento tácito de su existencia y titularidad.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 8, 198 y 243 de la Ley Hipotecaria; 307.1 y 310.3 y 5 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y 18.1 y 3 del Real Decreto 1093/993, de 4 de julio.

1. El supuesto de hecho que ha dado lugar al presente recurso es ciertamente complejo según resulta del primero de los «hechos» que anteceden. Inscrita en su día una escritura de partición de herencia a solicitud del Ayuntamiento de Oyón, como trámite previo, por exigencias del tracto sucesivo registral, a la inscripción de una reparcelación urbanística, se presenta de nuevo por una de las herederas otra copia de la misma escritura, solicitando la inscripción a su nombre de determinadas porciones de una finca, lo que rechaza el Registrador por entender que en cuanto a ellas aparece cerrado el folio registral al haber sido aportadas al expediente de reparcelación con adjudicación a sus titulares de una de las fincas de resultado.

2. Las actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico a través de procesos que implican la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por ellas se traducen, entre otros efectos, en una reordenación parcelaria de los terrenos integrantes de la unidad sujeta a ejecución para adaptarla a las previsiones del planeamiento, de tal forma que las fincas originales, las que integraban la superficie objeto de la actuación, son aportadas al expediente o procedimiento, desapareciendo como objetos de derecho, para ser sustituidas por otras, las fincas de reemplazo o resultado, que se adjudican a los titulares de las primeras, con traslado de unas a otras de los derechos que por ser compatibles con el planeamiento han de subsistir, todo ello en virtud de subrogación real.

Ello implica la necesidad de adecuar la realidad registral al resultado del procedimiento en la medida en que el mismo suponga una modificación de aquella, para lo que es título hábil el acto firme de aprobación del expediente de adjudicación según resulta del artículo 307.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (norma vigente al tiempo de la calificación recurrida y no afectada por la STC 61/1997). Esa adecuación se lleva a cabo en dos fases: en la primera se trata de purificar la situación registral de las fincas de origen – modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo o cancelación de derechos reales incompatibles – (cfr. artículo 310.5 del mismo Texto Refundido); en la segunda, se culmina con el reflejo de la nueva realidad resultante de la aprobación del expediente. Las operaciones registrales a que da lugar esta última implican en todo caso la apertura de folio registral a las fincas resultantes y el cierre del correspondiente a las preexistentes, éste último bien de forma directa mediante la cancelación de las inscripciones y demás asientos vigentes de las mismas, bien como consecuencia de su agrupación, según cual sea opción elegida entre las que brinda el apartado 3.º del mismo artículo 310.

3. En el supuesto que ha dado lugar al presente recurso aquella adecuación ha tenido las siguientes manifestaciones: a) Se ha rectificado previamente la cabida de la finca registral 2.817 en el sentido de ser de

4.873,93 metros cuadrados; b) Se han segregado de ella, como aportados al expediente, 4.752,05 metros cuadrados; c) Se ha inscrito a nombre de los propietarios de la porción aportada una finca que les fue adjudicada en la reparcelación, la registral 7.041. Con ello se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el citado artículo 310 del Real Decreto Legislativo 1/1992 y el 18.1 y 3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Lo que ha ocurrido es que la simultánea inscripción de la partición de herencia y de la reparcelación urbanística, la primera para salvar los problemas de tracto sucesivo que surgían para inscribir la segunda, han dado lugar a ciertas imprecisiones en el contenido de los asientos. Y así, la nota previa de segregación de las tres fincas formadas como consecuencia de las operaciones particionales, con determinación de la superficie resto que quedaba de la finca matriz, unida a la redacción de la nota posterior de segregación de la superficie afectada por la actuación urbanística, pudieran dar a entender que ésta se refería tan solo a parte de la finca resto que quedaba tras aquellas segregaciones, cuando lo que parece evidente y se deduce de los asientos y de los planos aportados al expediente, es que la actuación urbanística partió de la situación registral de la finca al tiempo de expedirse la certificación prevista en el artículo 102 del Reglamento de Gestión Urbanística, la previa a la inscripción de la partición. En consecuencia, cuando en el expediente de reparcelación, y en virtud de él en el Registro, se concreta su superficie, lo es de la finca total, y cuando se excluyen de aportación 138,6 metros cuadrados se están excluyendo los que ocupaban la casa y patio segregados inmediatamente antes para formar la finca registral 7.062, que por tanto ya no pueden considerarse resto de la finca que permanezca inmatriculada bajo el número que tenía, sino que constituyen finca independiente, en tanto que las otras dos fincas también segregadas, registrales 7063 y 7064, formaban parte de la superficie afectada por la actuación urbanística, aunque la cancelación de sus asientos con el correspondiente cierre registral no se llevase a cabo en aquel momento, sino con posterioridad una vez que el Registrador se percató de tal circunstancia.

En tal situación no es admisible ahora, en base al mismo título cuya falta de inscripción en su momento determinó que no se tomase en consideración en el expediente de reparcelación una situación registral que sobrevino de forma un tanto forzada por exigencias de tracto sucesivo, volver a inscribir fincas, como el pretendido resto de la matriz que ya forma finca independiente, o la finca segregada que formaba parte de la superficie afectada por la reparcelación y como tal compensada con la adjudicación de una finca de resultado. Ello no solo daría lugar a una doble inmatriculación, lo que expresamente excluyen los artículos 8, 198 y 243 de la Ley Hipotecaria, sino que va contra el propio sistema pues inscrito un título, y salvo los excepcionales supuestos de que procedan rectificaciones materiales o de concepto de los asientos que haya causado, ya no cabe su reinscripción, ya que tales asientos, como los posteriores que de ellos deriven, incluidas las cancelaciones, están bajo la salvaguardia de los Tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no declare su inexistencia en los términos establecidos por la Ley (artículo 1º de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando el auto apelado.

Madrid, 9 de mayo de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

11791 RESOLUCIÓN de 10 de mayo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Pérez Bouzo, en nombre de «P-S Prevención y Salud, S.L.», contra la calificación del Registrador Mercantil Central, don José Luis Benavides del Rey, en relación con determinada denominación social.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Pérez Bouzo, en nombre de «P-S Prevención y Salud, Sociedad Anónima», contra la calificación del Registrador Mercantil Central, don José Luis Benavides del Rey, en relación con determinada denominación social.

Hechos

I

Don Francisco Pérez Bouzo, en representación de «P-S Prevención y Salud, Sociedad Limitada», interpuso recurso de reforma contra la cali-