

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15579 *Resolución de 15 de noviembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Vic n.º 2, a una rectificación registral.*

En el recurso interpuesto por don P. A. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Vic número 2, don Sebastián del Rey Barba, a una rectificación registral.

Hechos

I

Se presenta en el Registro instancia por la que el recurrente expone que, en un proyecto de reparcelación, se tomó como finca de procedencia determinada finca de su exclusiva propiedad, pero por error se entendió que la finca de procedencia era otra distinta, propiedad del recurrente y de una hermana suya y, como consecuencia de tal error, las fincas de resultado se atribuyeron a nombre de los dos, cuando él debía ser el propietario único.

Como consecuencia de ello, solicita la rectificación registral correspondiente, solicitando la inscripción de las dos fincas de resultado a su nombre exclusivo, para lo cual debe procederse a la correspondiente rectificación registral. Aporta determinados documentos catastrales y otros del expediente que, a su entender, ratifican su pretensión.

II

El registrador suspende la inscripción, extendiendo la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación Documento: rectificación Fecha del documento: 16/07/2012 Instancia privada suscrita por: P. A. M. Medio de aportación al Registro: física Fecha de presentación: 16/07/2012 Número de asiento y Diario: 1825/53 Incidencias: sin incidencias. Sebastián del Rey Barba, registrador titular del Registro de la Propiedad número 2 de Vic, previo examen y calificación del precedente título, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, he dictado la siguiente resolución: Hechos 1. No es suficiente para la modificación de una reparcelación en cuanto a la aportación y adjudicación de fincas distintas, una mera instancia sin firma legitimada suscrita por uno de los interesados. Fundamentos jurídicos 1.-En el documento que se califica, se expone que en la reparcelación del Pla Parcial núm 2 els Pélics, subsector 3 quedó afectada la finca registral 552 de Roda de Ter, propiedad de P. A. M. y J. A. M., provocando la segregación de una parcela de 746,35 m² (finca 5508) que se aportó a dicha reparcelación con la posterior adjudicación de las fincas resultantes 5568 y 5569 a favor de los hermanos mencionados a partes iguales entre ellos. Según P. A. M., quien suscribe el documento que se califica, la parcela de 746,35 m² que se aportó a la reparcelación es en realidad parte de la finca 5386 de Roda de Ter, en la que es único propietario, motivo por el cual solicita la inscripción de la titularidad de las fincas resultantes 5568 y 5569 a su nombre y no por mitades indivisas con J. A. M. Para el cumplimiento de dicha petición es necesario: -Segregación de una parcela de 746,35 m² de la finca 5386 de Roda de Ter. -Rectificación de la inscripción de reparcelación del Pla Parcial núm 2 els Pélics, subsector 3 donde conste la no aportación de la finca 5508 de Roda de Ter y la incorporación de la segregación de la finca 5386 a dicha reparcelación adjudicando las fincas resultantes 5568 y 5569 de Roda de Ter únicamente a P. A. M. -Rectificación de las inscripciones de titularidad de las fincas 5568 y 5569 de Roda de Ter donde se inscriban ambas a favor únicamente de P. A. M. -Anulación de la segregación de 746,35m² de la finca 552 de

Roda de Ter. Según 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, en su capítulo primero, artículo 1.º.1 «Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización» y cabe en este caso añadir del mismo capítulo el artículo 6 referente al título inscribible que «Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento Notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.» Es por lo tanto necesario para la inscripción, la aportación de certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento, donde se rectifique la reparcelación y consientan todos los afectados, es decir, P. A. M., J. A. M. y el Ayuntamiento de Roda de Ter. A la vista de la causa impeditiva relacionada en los hechos y en base a los fundamentos de Derecho legales y reglamentarios, a la jurisprudencia y a la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se citan, acuerdo 1.º.–Suspender, el asiento solicitado por ser el defecto señalado de carácter subsanable (artículo 65 de la Ley Hipotecaria). 2.º–Notificar esta calificación al presentante y a la autoridad que ha expedido el documento en el plazo de 10 días hábiles desde su fecha (artículos 322 Ley Hipotecaria y 58 y 59 Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común). 3.º–Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente (artículo 323 Ley Hipotecaria). Los legalmente legitimados pueden (...) Vic, a 25 de julio de 2012. El registrador (firma ilegible), Sebastián del Rey Barba».

III

El recurrente impugna la nota anterior interponiendo el siguiente recurso: «1. Que, en fecha 16 de julio de 2012, dirigió una instancia al Registro de la Propiedad de Vic número 2 solicitando la corrección de las inscripciones relativas a las parcelas resultantes número 57 (registral número 5.568) y número 58 (registral número 5.569) del proyecto de reparcelación del Plan Parcial n.º 2 «els Pélics», subsector 3, que afectó a la finca registral número 5.386 del municipio de Roda de Ter, propiedad del compareciente. 2. Que, en respuesta a la referida instancia, el 27 de julio de 2012 le fue notificada la resolución correspondiente, en la que se requiere para la inscripción «la aportación de certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento, donde se rectifique la reparcelación y que consientan todos los afectados, es decir, P. A. M., J. A. M. y el Ayuntamiento de Roda de Ter». 3. Que, siguiendo las instrucciones del Registro de la Propiedad de Vic número 2, el compareciente se dirigió a su hermana, J. A. M., y al Ayuntamiento de Roda de Ter (en este último caso mediante escrito de fecha 7 de agosto de 2012, registro de entrada número 1.520), solicitando a cada uno de ellos la precisa colaboración para que puedan rectificarse las inscripciones. La señora J. A. M., sin embargo, se opone a ello. Solicita, que esta Dirección General de los Registros y del Notariado indique al compareciente un procedimiento alternativo para rectificar las inscripciones erróneas sin necesidad de contar con el consentimiento de la señora J. A. M. El compareciente no quisiera verse privado de sus derechos como propietario por un error material del Ayuntamiento de Roda de Ter (sic), del que la tercera parte involucrada –la cual, no obstante, es en realidad completamente ajena a la situación– intenta prevalerse contra toda justicia. Por tanto solicito recurso gubernativo contra la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Vic-2 de 25 de julio/2012».

IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 12 de septiembre de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 174.5 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de junio de 1989, 8 y 11 de enero de 1999, 10 de marzo de 2000, 26 de febrero y 31 de julio de 2001, 23 de mayo de 2003, 26 de marzo de 2007 y 28 de abril de 2008.

1. Se pretende en el presente recurso rectificar, mediante una instancia privada, acompañada de ciertos documentos catastrales y otros documentos administrativos, la adjudicación de dos fincas de resultado como consecuencia de un expediente de reparcelación. Se alega por el recurrente un error en la identificación de las fincas de procedencia, que trajo como consecuencia el error en las fincas adjudicadas, consistente en adjudicarlas a tal recurrente y a otra persona.

2. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos») es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Nada impide que pueda admitirse la modificación de la situación jurídica real inscrita en virtud de un título administrativo si en el correspondiente expediente éste, por nueva resolución de la Administración, es alterado (cfr. artículo 102 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), siempre que se trate de expedientes rectificatorios en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente por la modificación que se acuerde, no se hayan transferido las fincas a terceros protegidos por la fe pública registral y se cumplan en él las garantías legales establecidas a favor de la persona afectada.

3. Lo que ocurre en el caso debatido es que, habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación, y estando ya inscrito y bajo la salvaguardia de los tribunales (ex artículo 1 de la Ley Hipotecaria) no cabe ya, ni so pretexto de la realización de una operación jurídica complementaria de la reparcelación ex artículo 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, introducir en aquél una modificación del alcance que la que ahora se cuestiona (que desborda claramente lo que es un mero error material o de hecho o una previsión complementaria plenamente respetuosa del contenido básico que se completa), que conculcaría, además, el propio régimen establecido para la revisión de los actos administrativos –cfr. artículos 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común–. En consecuencia, y no habiéndose seguido el referido procedimiento administrativo, no cabe acceder al reflejo registral de la modificación pretendida si no media el consentimiento del titular registral afectado o la oportuna resolución judicial.

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, 15 de noviembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.